

# **Note d'information à disposition du public**

**NOVAPIERRE**

**ALLEMAGNE**

**Siège social : 8, rue Auber  
75 009 Paris  
RCS Paris 798 920 427  
Visa SCPI n° 14-01 en date du 7 janvier 2014**

**Mise à jour au 1<sup>er</sup> septembre 2016**

Edité le 1/9/2016

## TABLE DES MATIÈRES

<b>AVERTISSEMENT – FACTEURS DE RISQUES.....</b>	<b>3</b>
<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>4</b>
1. Renseignements sur les fondateurs et le capital initial.....	4
2. Politique d’investissement.....	4
3. Capital social.....	5
4. Responsabilité des associés.....	5
<b>CHAPITRE I – CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS .....</b>	<b>5</b>
1. Composition du dossier de souscription remis à tout souscripteur.....	5
2. Modalités de versement .....	6
3. Parts sociales.....	6
4. Minimum de souscription.....	6
5. Lieux de souscription et de versement.....	6
6. Jouissance des parts.....	6
7. Détail des conditions de la souscription ouverte au public.....	7
<b>CHAPITRE II – MODALITÉS DE SORTIE.....</b>	<b>7</b>
1. Retraits par remboursement des parts.....	7
2. Dispositions générales applicables aux retraits, cessions, transferts et mutation.....	8
3. Registre des ordres d’achat et de vente. Dispositions particulières en cas de blocage des retraits.....	9
<b>CHAPITRE III – FRAIS.....</b>	<b>11</b>
1. Répartition des frais entre la Société et la Société de Gestion.....	11
2. Rémunération de la Société de Gestion.....	11
<b>CHAPITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ.....</b>	<b>13</b>
1. Régime des assemblées.....	13
2. Répartition des bénéfices – Provisions pour travaux.....	15
3. Conventions particulières.....	15
4. Régime fiscal.....	15
5. Modalités d’information.....	17
6. Démarchage et publicité.....	17
<b>CHAPITRE V – ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ.....</b>	<b>18</b>
1. La Société.....	18
2. Administration : société de gestion nommée.....	18
3. Conseil de Surveillance de la SCPI.....	19
4. Commissaires aux Comptes et dépositaire.....	19
5. Expert externe en évaluation.....	20
6. Informations .....	20

## Avertissement – Facteurs de risques

Avant d'investir dans une société civile de placement immobilier, vous devez tenir compte des éléments et facteurs de risques décrits ci-dessous.

L'investissement en parts de la société civile de placement immobilier NOVAPIERRE ALLEMAGNE est un placement dont la rentabilité est fonction notamment :

- des dividendes potentiels qui vous seront versés, sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale, étant précisé que la SCPI a pour vocation de distribuer la quasi-totalité du résultat d'exploitation. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles et peuvent évoluer de manière aléatoire, à la hausse comme à la baisse, en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, niveau des loyers, etc.) ; et
- du montant du capital que, le cas échéant, vous percevrez lors de la vente ou de la cession de vos parts ou, le cas échéant, de la liquidation de la SCPI. Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier commercial sur la durée du placement ainsi que du niveau de la demande. Le montant du capital n'est pas garanti.

Afin de permettre à la SCPI NOVAPIERRE ALLEMAGNE de réaliser ses premiers investissements, les revenus potentiels, soumis à la décision de l'Assemblée Générale, seront versés annuellement en 2015 (la société de gestion envisage néanmoins la possibilité d'un versement trimestriel dès l'année 2015) et trimestriellement les années suivantes.

Le capital investi dans la SCPI n'étant pas garanti, cet investissement comporte un risque de perte en capital sur la totalité du montant investi. Conformément aux dispositions régissant les sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la société, partiellement ou en totalité, dans la limite des clauses de variabilité fixées par les statuts et décrites ci-après. La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers.

En outre, l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI NOVAPIERRE ALLEMAGNE est une SCPI pouvant recourir à l'endettement à hauteur de 40 % maximum de la valeur d'acquisition des actifs immobiliers pour financer ses investissements et en tout état de cause dans la limite d'un maximum qui sera fixé en assemblée générale de telle sorte que ce taux soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires, et ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

L'investissement dans une SCPI est un placement à long terme dont les performances sont liées à l'évolution du marché immobilier. Cette opération présente un caractère risqué en cas de baisse du marché immobilier, la SCPI pouvant être dans l'impossibilité de rembourser les emprunts souscrits. Dès lors, le montant de capital qui sera perçu lors de la liquidation de la société, ou de la vente ou cession des parts sera subordonné au remboursement intégral préalable de l'emprunt contracté par la SCPI.

Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre les risques spécifiques à un investissement dans l'immobilier de commerce et d'entreprise localisé majoritairement en Allemagne. La société de gestion recommande de conserver les parts pendant une période d'au moins 8 ans.

En cas de souscription de vos parts par recours à l'endettement et en cas de vente de vos parts à perte, le produit de la cession de vos parts pourrait être insuffisant pour rembourser votre endettement.

Pour les revenus provenant des loyers d'immeuble situés en Allemagne, la SCPI se trouve directement soumise à l'impôt sur les sociétés allemand. Cet impôt est supporté par les associés, au prorata des droits et de la jouissance de leurs parts. Afin d'éviter une double imposition et en application de la convention internationale, les revenus locatifs de source allemande sont partiellement exonérés d'impôt sur le revenu en France. Cette exonération est réalisée par la soumission à l'impôt sur le revenu mais sous octroi d'un crédit d'impôt.

Pour simplifier l'établissement de la déclaration de revenus, PAREF GESTION adressera à chaque associé, et en temps utiles, une notice reprenant les informations figurant sur le bordereau de déclaration fiscale et permettant de déclarer ce crédit d'impôt. Pour plus de détail relatif à la fiscalité applicable, nous vous invitons à vous reporter au Chapitre IV paragraphe 4 de la présente note.

## Introduction

### 1. Renseignements sur les fondateurs et le capital initial

La SCPI NOVAPIERRE ALLEMAGNE a été constituée le 29 novembre 2013, sous la forme d'une société civile de placement immobilier à capital variable.

La SCPI NOVAPIERRE ALLEMAGNE est gérée par PAREF GESTION, société anonyme au capital de 253 440 €, agréée par l'AMF le 19 février 2008 en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP-0800011 (ci-après la « Société de Gestion ») et agréée en date du 16/07/2014 au titre de la directive 2011/61/UE.

PAREF GESTION, dont le Directeur Général est Thierry GAIFFE, est une filiale à 99,9 % de la foncière PAREF. PAREF est dirigée par Alain PERROLLAZ, Président du Directoire, depuis le 11 mai 2011.

A la constitution de la Société, les fondateurs ont versé chacun la valeur nominale de 200 € (deux cents euros) par part. Les fondateurs ont en outre versé une prime d'émission de 30 € (trente euros) par part destinée notamment, à compenser les droits ou taxes grevant le prix d'acquisition du patrimoine immobilier de la société, ainsi que les frais engagés par la société pour la prospection et la collecte des capitaux, la recherche des immeubles et l'augmentation de capital. Ainsi, le capital initial est réparti de la façon suivante :

Nom du souscripteur	Nombre de parts	Montant en nominal (hors prime d'émission)	Montant (prime d'émission incluse)
La Société PAREF	1 000	200 000 €	230 000 €
La société INTERNOS GLOBAL INVESTORS	600	120 000 €	138 000 €
APICIL ASSURANCES	600	120 000 €	138 000 €
La Société PARUS	500	100 000 €	115 000 €
Monsieur Alain BEAUPARLANT	300	60 000 €	69 000 €
Monsieur Yann PRIGENT	282	56 400 €	64 860 €
Monsieur Léon BARUC	250	50 000 €	57 500 €
Monsieur SCEMAMA	240	48 000 €	55 200 €
Monsieur BERETZ	175	35 000 €	40 250 €
Monsieur GUTHMANN	100	20 000 €	23 000 €
Monsieur PENNEL	90	18 000 €	20 700 €
Monsieur GOURDELIER	68	13 600 €	15 640 €
<b>TOTAL</b>	<b>4 205</b>	<b>841 000 €</b>	<b>967 150 €</b>

### 2. Politique d'investissement

La SCPI NOVAPIERRE ALLEMAGNE, SCPI de type « classique » dont l'objet sera de constituer un patrimoine immobilier locatif composé majoritairement de murs de magasins et de commerces et accessoirement d'immobilier d'entreprise, situés majoritairement en Allemagne et à titre exceptionnel dans d'autres Etats de la zone euro et propre à assurer l'objectif de gestion qui est de distribuer un dividende potentiel soumis à la décision de l'Assemblée Générale.

Les biens immobiliers sur lesquels portera la politique d'investissement de la SCPI seront majoritairement situés en Allemagne. La Société ne s'interdit pas d'investir dans d'autres Etats de la

zone euro pour autant que les rendements et les potentiels de valorisation des actifs soient comparables à ceux constatés en Allemagne.

De manière générale, les investissements porteront sur des immeubles générant des revenus immédiats et compatibles avec l'objectif de gestion, mais en fonction de l'environnement du marché de l'immobilier commercial et d'entreprise, la Société pourra procéder à des acquisitions en l'état futur d'achèvement ou à toute acquisition permettant une valorisation de l'actif à moyen terme sans remettre en cause l'objectif de rendement immédiat.

La Société se réserve la possibilité, si une opportunité se présente et que les conditions des

marchés de l'investissement immobilier sont raisonnablement favorables, de céder un ou plusieurs actifs afin de dégager des plus-values, réduire ou solder des emprunts et réaliser de nouveaux investissements dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

Paref Gestion dispose d'une expertise dans la création et la gestion de sociétés civiles de placement immobilier. Elle souhaite développer une société civile de placement immobilier investie dans des biens immobiliers situés majoritairement en Allemagne et dans d'autres pays de la zone euro. A ce titre, Paref Gestion souhaite s'attacher les services d'un professionnel du secteur de l'immobilier en Allemagne afin de l'accompagner sur ce marché. Internos Global Investors, présent sur le marché paneuropéen et gérant principalement des actifs immobiliers de commerces, dispose d'une expertise dans la recherche et la gestion d'actifs immobiliers situés en Allemagne.

### 3. Capital social

Le capital initial s'élève à 967 150 €. Il est divisé en 4 205 parts.

Le capital social maximum statutaire, qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues, a été fixé à 200 000 000 € (deux cents millions d'€) par l'assemblée générale des associés du 26 mars 2015.

#### 3.1 Capital social effectif

Le capital social effectif représente la fraction du capital social maximum statutaire souscrite par les associés, dont le montant est constaté et arrêté par la Société de Gestion à l'occasion de la clôture, le 31 décembre de chaque exercice.

Le capital social effectif peut être augmenté par suite des versements effectués par des associés nouveaux ou anciens sans qu'il y ait une obligation quelconque d'atteindre le capital social maximum statutaire.

La Société de Gestion mentionne dans chaque bulletin trimestriel d'information les mouvements intervenus dans le capital au cours du trimestre précédent.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital, tant que n'ont pas été satisfaites les demandes de retrait de parts figurant sur le registre prévu à l'article 422-218 du Règlement général de l'AMF pour un prix inférieur ou égal à celui demandé au prix de souscription.

Le capital social effectif peut également diminuer par suite des retraits, sans toutefois pouvoir tomber, du fait desdits retraits, en dessous du plus élevé des deux seuils suivants :

10 % du capital maximum statutaire ;

90 % du capital social effectif arrêté au 31 décembre de l'année précédente ;

### 4. Responsabilité des associés

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie.

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-89 du Code Monétaire et Financier, et à celles de l'article 14.1 des statuts de la Société et par dérogation à l'article 1857 du Code civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée, en fonction de sa participation dans le capital et est limitée à une fois la fraction dudit capital qu'il possède.

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus responsables des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

## CHAPITRE I – CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

### 1. MODALITÉS DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

#### 1.1 Dossier de souscription

Le dossier de souscription, qui doit être remis à tout souscripteur, préalablement à la souscription, est composé de cinq (5) documents :

- la note d'information ayant reçu le visa de l'AMF, complétée le cas échéant de sa dernière actualisation ;
- les statuts de la Société ;
- un bulletin de souscription en double exemplaire, dont l'un doit être conservé par le souscripteur et comporter au verso les conditions de l'émission en cours ;
- le dernier rapport annuel ;
- le dernier bulletin trimestriel d'information.

### 1.2 Modalités de versement

Le bulletin de souscription énonce clairement les modalités de souscription, en particulier le prix de souscription des parts nouvelles et leur date d'entrée en jouissance.

La souscription de parts de la SCPI peut être financée par un emprunt. Dans ce cas, le souscripteur doit l'indiquer dans le bulletin de souscription, ainsi que le nom de l'organisme prêteur et le montant du prêt correspondant. Il est précisé que le recours à l'emprunt augmente la capacité d'investissement du souscripteur. Cette opération présente un caractère risqué dans la mesure où, en cas de baisse du marché immobilier et/ou de baisse de la valeur des parts, le souscripteur peut être dans l'impossibilité de rembourser l'emprunt.

Si les parts souscrites sont nanties au profit de l'organisme prêteur, ce dernier pourrait en demander la vente en cas de défaillance du souscripteur dans l'exécution du prêt. Cette vente pourrait entraîner une perte en capital. Par ailleurs, à terme, si le rendement des parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse du prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence.

Le bulletin de souscription doit parvenir à la Société de Gestion, complété et signé, accompagné d'un chèque du montant de la souscription en cas de paiement comptant ou de 25 % à titre de réservation en cas de recours au crédit, le solde devant être versé avant la fin du trimestre suivant la souscription. A défaut de versement dans ce délai, la souscription pourra être annulée par la Société de Gestion, à charge pour elle de restituer au souscripteur le montant des versements déjà effectués, sans intérêt et sans frais.

### 1.3 Lieux de souscription et de versement

Les souscriptions et versements sont reçus au siège de la SCPI NOVAPIERRE ALLEMAGNE au 8, rue Auber – 75009 Paris.

## 2. CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

- **Prix de souscription** : le prix de la part est indiqué sur le bulletin trimestriel et sur le bulletin de souscription.
- **Date d'entrée en jouissance** : le premier jour du cinquième mois suivant la réception intégrale des fonds par la société.
- **Minimum de souscription** : Trente (30) parts sociales pour tout nouvel associé.

- **Libération** : les parts doivent être libérées en totalité à la souscription en cas de paiement comptant (25 % en cas de recours au crédit, lequel devra être justifié par la copie de la demande de prêt).

## 3. PARTS SOCIALES

- **Valeur nominale** : la valeur nominale des parts est égale à 200 €.
- **Forme des parts** : les parts sociales sont nominatives. Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur le registre des associés. Les associés reçoivent un certificat numéroté revêtu de la signature de la société de gestion.

## 4. MODALITÉS DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

Le prix de souscription est la somme de la valeur nominale, de la prime d'émission et de la commission de souscription :

- **Valeur nominale** : Le capital est divisé en parts sociales de 200 Euros émises en représentation des apports des associés, conformément à l'article 6 des statuts de la Société.
  - **la prime d'émission** : Elle est acquise à la SCPI au même titre que la valeur nominale. Elle sert à amortir les frais de constitution, de réalisation d'augmentation de capital et d'acquisition du patrimoine. Son évolution permet de sauvegarder les intérêts des associés anciens en évitant que l'arrivée progressive de nouveaux associés ne réduise la valeur de leurs parts par dilution.
  - **la commission de souscription** : au plus égale à 10 % HT (12 % TTC) du prix d'émission, est acquise à la société de gestion pour couvrir les frais de recherche et d'investissement des capitaux, comme indiqué au chapitre III ci-après. L'article 7 des statuts donne à la société de gestion tous pouvoirs pour fixer, dans les conditions déterminées par la loi, le prix et les modalités de souscription des parts nouvelles.
- L'article L.214-94 du Code monétaire et financier dispose que le prix de souscription des parts doit être compris dans une fourchette de plus ou moins 10 % autour de la valeur de reconstitution de la société, sauf justification notifiée à l'Autorité des Marchés Financiers.
- **La valeur de réalisation** : est la somme de la valeur vénale des immeubles, déterminée par expertise et de la valeur nette des autres actifs de la société (liquidités moins exigibilités).

- **La valeur de reconstitution** : est la somme de la valeur de réalisation et des frais afférents à la reconstitution du patrimoine de la société (frais d'acquisition des immeubles et commission de souscription).

Ces valeurs sont approuvées par l'assemblée générale annuelle. En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le conseil de surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs, sur rapport motivé de la société de gestion.

### **Prix de souscription au 1<sup>er</sup> Septembre 2016 :**

Le prix de souscription d'une part est égal à 255 € et se décompose ainsi :

- Valeur nominale de la part sociale : **200 €**
- Prime d'émission : **55 €**

## **CHAPITRE II – MODALITÉS DE SORTIE**

Le terme naturel de la SCPI est celui de sa dissolution, échéance à partir de laquelle les actifs immobiliers seront mis en vente en vue de la liquidation de la Société.

L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts dispose de deux moyens :

- le retrait par remboursement de ses parts, intervenant en contrepartie des demandes de souscription ou grâce au fonds de remboursement ;
- la cession de gré à gré par l'associé sans intervention de la Société de Gestion, à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire.

Pour la répartition des revenus imposables, le vendeur est considéré comme ayant eu jouissance jusqu'à la fin du mois précédant le mois de l'enregistrement du transfert de ses parts et l'acheteur à partir du premier jour du mois de l'enregistrement du transfert de ses parts.

La société de gestion ne garantit pas le rachat des parts.

### **1. Retraits par remboursement des parts**

Conformément aux dispositions régissant les sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, dans la limite des clauses de variabilité fixée par les statuts.

#### **1.1 Demandes de retrait**

Les demandes de retraits sont adressées à la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de

réception. Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et traitées par ordre chronologique, étant observé que la Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts.

Conformément à l'article 423-22 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés financiers, la durée de validité d'un ordre de vente est de douze mois. Ce délai pourra être prorogé de douze mois maximum sur demande expresse dudit associé.

Suivant l'article 9 des statuts de la Société, deux cas peuvent se présenter :

### **La demande de retrait est compensée par des demandes de souscription :**

La Société rachète immédiatement les parts pour les annuler. Le prix de retrait est égal au prix de souscription en vigueur, diminué de la commission de souscription toutes taxes comprises. Il est indiqué sur le bulletin trimestriel. Les demandes de retrait sont traitées à la fin de chaque mois et les fonds sont envoyés aussitôt aux retrayants, de telle sorte que le délai d'exécution moyen est de quinze (15) jours. Le prix de retrait, à la date de la mise à jour s'élève à 229,50 €.

### **La demande de retrait n'est pas compensée par des demandes de souscription au bout de un (1) mois :**

La Société de Gestion proposera à l'associé de faire racheter ses parts sur le fonds de remboursement, lorsque ce fonds fonctionnera, et si les sommes disponibles dans le fonds sont suffisantes. Le prix de rachat par le fonds sera compris entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de 10 %. Dans l'hypothèse où le fonds ne fonctionne pas encore ou est vide, il sera constitué ou reconstitué dès que possible. En application de l'article 422-37 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, si le prix de retrait n'est pas compensé, le remboursement ne peut s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminuée de 10 %.

#### **1.2 Blocage des retraits**

**Les demandes de retrait en attente depuis plus de douze (12) mois excèdent 10 % des parts** : s'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait inscrites sur le registre et représentant au moins 10 % des parts émises par la Société n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze (12) mois, la Société de Gestion, conformément à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, en informerait sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoquerait une assemblée générale extraordinaire dans les deux (2) mois pour statuer sur la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. Notamment, l'inscription sur un registre

des ordres d'achat et de vente, dans les conditions ci-après définies au paragraphe 3 du présent chapitre constituerait une mesure appropriée et emporterait la suspension des demandes de retrait. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier. Ce cas ne peut se produire que si le fonds de remboursement n'existe pas encore ou s'il est vide ;

En application de l'article 422-38 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, en cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les associés ayant demandé leur retrait au plus tard la veille de la date d'effet. Sans réponse de la part des associés dans un délai de quinze (15) jours à compter de la réception de cette information, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

### 1.3 Fonds de remboursement

Afin de pouvoir satisfaire les demandes de retrait, l'assemblée générale des associés pourra décider la création et la dotation d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la liquidité du marché des parts.

Les sommes allouées à ce fonds proviennent soit du produit de cession d'éléments du patrimoine locatif, soit de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels. Ces sommes sont au plus égales à 10 % du capital effectif existant à la clôture de l'exercice précédent.

Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés.

La reprise des sommes disponibles sur ce fonds de remboursement doit être autorisée par décision d'une assemblée générale des associés, après rapport motivé de la Société de Gestion et information préalable de l'Autorités des Marchés Financiers.

La Société de Gestion proposera à l'associé, lorsque le retrait n'a pu avoir lieu dans un délai de un (1) mois, de faire racheter ses parts sur le fonds de remboursement, lorsque ce fonds fonctionnera, et si les sommes disponibles dans le fonds sont suffisantes. Le prix de rachat par le fonds sera compris entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de 10 %.

L'associé disposera alors d'un délai de quinze (15) jours à compter de la proposition de la Société de Gestion pour notifier à celle-ci sa demande expresse de remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds de remboursement au prix de retrait indiqué. En l'absence de réponse dans ce délai de

quinze (15) jours, l'associé sera réputé maintenir sa demande de retrait sur le registre prévu à l'article 422-36 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers en attente des souscriptions correspondantes.

Dans l'hypothèse où le fonds ne fonctionne pas encore ou est vide, il sera constitué ou reconstitué dès que possible.

### 1.4 Capital effectif minimum

Les retraits ne peuvent faire descendre le capital effectif en dessous de 90 % du capital effectif à la clôture de l'exercice précédent, de 10 % du capital statutaire, soit un million d'euros et du capital minimum légal des SCPI.

## **2. Dispositions générales applicables aux retraits, cessions, transferts et mutation**

Les dispositions de ce paragraphe 2 s'appliquent en cas de retrait comme en cas de cession, transfert et mutation, notamment en cas de cession réalisée en application des dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier. Les cessions directes de l'associé et les transmissions par décès ou par suite de liquidation de communauté sont constatées selon les formes habituelles.

Il est rappelé que la Société ne garantit pas la revente des parts.

### 2.1 Registre des associés

Toute cession, tout transfert et toute mutation de parts sociales sera considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des associés de la Société.

Lorsqu'une cession, un transfert ou une mutation de parts sociales est réalisée en application des dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, ou des dispositions statutaires prévoyant la suspension de la variabilité du capital, l'inscription sur le registre des associés est directement effectuée par la Société de Gestion conformément à la réglementation en vigueur.

### 2.2 Cession de gré à gré

Les associés qui désirent céder leurs parts ont également la possibilité de les céder directement à un associé ou à un tiers. Il leur appartient dans cette hypothèse de trouver un acquéreur sans l'aide de la Société de Gestion et de se charger, sous leur responsabilité, de toutes les formalités de cession.

Toute cession de parts est considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des associés. Cette inscription se fera sur présentation d'une déclaration de transfert comportant le nombre de parts cédées, ou



transférées et indiquant les nom, prénoms et adresse du cédant et du cessionnaire, signée par le cédant et le cessionnaire, ou le cas échéant, d'une copie de l'acte notarié ou d'une attestation notariée de propriété comportant les mêmes indications concernant les parts transférées.

Les parties concernées devront faire leur affaire du règlement au Trésor Public de tous droits qui lui seraient dus.

### 2.3 Certificats nominatifs ou attestations de propriété

Préalablement à toute inscription sur le registre des associés d'une cession, d'un transfert ou d'une mutation, les certificats nominatifs ou attestations, s'il en a été créé, doivent être restitués à la Société.

### 2.4 Répartition des revenus

En cas de cession, transfert ou mutation, le cessionnaire bénéficie des résultats attachés aux parts transférées à compter du premier jour du mois de l'inscription du transfert sur le registre des associés. Les éventuels acomptes sur dividendes mis en distribution postérieurement à la date d'inscription de la cession, du transfert ou de la mutation sur le registre des associés, mais afférents à une période antérieure à l'entrée en jouissance du bénéficiaire du transfert, resteront acquis au cédant.

### 2.5 Registre des retraits

Il est rappelé que les retraits sont inscrits sur le registre des retraits.

### 2.6 Clause d'agrément

Sauf en cas de succession, de liquidation, de communauté de biens entre époux, ou de cession, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession de parts à un tiers à quelque titre que ce soit est soumise à l'agrément préalable de la Société de Gestion si le futur cessionnaire n'est pas présenté par ladite Société de Gestion.

L'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre, en indiquant les nom, prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans les deux (2) mois de la réception de cette lettre, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé, par lettre.

Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers, soit avec le consentement du cédant, directement par la Société, en vue d'une réduction de capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843 alinéa 4 du Code civil. Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice à la demande de la Société.

## **3. Registre des ordres d'achat et de dispositions particulières en cas de blocage des retraits : article L.214-93 du Code monétaire et financier**

Lorsque l'assemblée générale extraordinaire réunie, en application de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, en cas de blocage des retraits prend une telle décision, faisant usage de la faculté qui lui est concédée au paragraphe 1 du présent chapitre II – Modalités de sortie, les associés ont la faculté de donner mandat à la Société de Gestion de céder les parts de la Société dont ils sont propriétaires ou d'acquérir des parts sociales de la Société, conformément aux dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, et emportent suspension des demandes de retrait.

A cet effet, l'associé intéressé adresse un ordre d'achat ou de vente à la Société de Gestion selon les modalités indiquées ci-après (transmission des ordres). L'ordre d'achat ou de vente doit, selon le cas, comporter les informations dont la liste doit être préalablement demandée à la Société de Gestion.

### 3.1 Registre des ordres

Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société.

La durée de validité d'un ordre de vente est de douze mois. Ce délai pourra être prorogé de douze mois maximum sur demande expresse dudit associé. Les ordres d'achat peuvent être assortis d'une durée de validité.

Le donneur d'ordre peut préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité.

La durée de validité des ordres court à compter de la date d'inscription de l'ordre sur le registre. Lorsque la durée de validité d'un ordre expire au cours d'une période de confrontation, cet ordre ne participe pas

à cette confrontation. Il est réputé caduc à la date de clôture de la période précédente.

A réception, la Société de Gestion horodate les ordres après avoir vérifié leur validité et les inscrit, par ordre chronologique, sur le registre des ordres spécialement créé à cet effet. L'inscription de l'ordre sur le registre est subordonnée au fait que le mandat reçu soit correctement complété et signé par le ou les donneurs d'ordre et, s'agissant des seuls ordres d'achat, accompagné de la couverture de l'ordre correspondant lorsque celle-ci est exigée par la Société de Gestion selon les modalités définies ci-après.

Les ordres de vente portant sur des parts nanties ne pourront être inscrits sur le registre qu'après réception par la Société de Gestion, de la mainlevée du nantissement. La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

- augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat ;
- augmente la quantité de parts ;
- modifie le sens de son ordre.

### 3.2 Confrontation et prix d'exécution

Les ordres d'achat et de vente sont confrontés périodiquement à intervalles réguliers et heure fixe pour déterminer un prix d'exécution unique qui sera celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts. Le prix d'exécution peut être connu, le jour même de son établissement, par consultation sur le site internet ([www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com)). Le prix d'exécution est déterminé hors frais.

La périodicité des prix d'exécution de la Société est mensuelle et le prix d'exécution est fixé le dernier jour ouvré de chaque mois, à douze (12) heures.

Cette périodicité pourra être modifiée si les contraintes du marché l'imposent. En ce cas, la Société de Gestion portera cette modification à la connaissance des donneurs d'ordre, des intermédiaires et du public six (6) jours au moins avant sa date d'effet. Cette diffusion s'effectuera par voie de courrier à l'attention des anciens donneurs d'ordre, du bulletin trimestriel et du site internet ([www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com)).

Les ordres sont exécutés, dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix. Sont exécutés, en priorité, les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus bas. A limite de prix égale, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le registre.

Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base de ce premier critère, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangé est le plus faible. Dans le cas où ces deux critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.

Les transactions ainsi effectuées sont inscrites sur le registre des associés. Cette inscription est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil et rend opposable à la Société et aux tiers le transfert de propriété qui en résulte.

Le prix d'exécution, les quantités de parts échangées, les cinq (5) prix d'achat les plus élevés et les cinq (5) prix de vente les plus faibles ainsi que les quantités correspondantes peuvent être communiquées à toute personne qui en fait la demande, à l'exclusion de toute information concernant les acheteurs ou les vendeurs. Cette communication s'effectue soit directement auprès de la Société de Gestion, soit par l'intermédiaire du site internet ([www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com)).

### 3.3 Délai de versement des fonds

En cas de cession des parts, le montant correspondant est réglé par chèque ou virement bancaire au vendeur dans un délai maximum de quinze (15) jours à compter de la réalisation de la transaction.

### 3.4 Transmission des ordres d'achat et de vente

Les ordres d'achat et de vente sont adressés à la Société de Gestion ou à un intermédiaire habilité par cette dernière par lettre recommandée avec avis de réception.

Ces ordres doivent, selon le cas, comporter :

- un mandat de vente, conforme au formulaire en vigueur, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix minimum à recevoir ;
- un mandat d'achat, conforme au formulaire en vigueur, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à acheter et le prix maximum, tous frais inclus, à payer.

Le cas échéant, les ordres d'achat ou de vente sont transmis, dans les meilleurs délais, par l'intermédiaire habilité à la Société de Gestion. Cet intermédiaire vérifie, avant leur transmission à la Société de Gestion, que les ordres présentent les caractéristiques prévues par l'instruction prise en application du Règlement général de l'AMF.

L'intermédiaire transmet les ordres sans faire préalablement la somme des ordres de même sens et de même limite, ni compenser les ordres d'achat et de vente. Les ordres de vente ou d'achat peuvent être modifiés ou annulés selon les mêmes modalités, au moyen d'un formulaire spécifique.

### 3.5 Couverture des ordres

Dans le cadre de la garantie de bonne fin des transactions attribuée par la loi à la Société de Gestion, celle-ci est en droit de subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement de fonds.

Les acheteurs doivent assurer cette couverture pour le montant maximum souhaité (frais de transaction inclus) par un virement sur un compte spécifique ouvert au nom de la SCPI qui ne porte pas intérêts, ou par un chèque de banque émis à l'ordre de la SCPI, qui sera remis sur ce compte, reçus au plus tard la veille de la fixation du prix d'exécution à douze (12) heures.

En toute hypothèse, la Société de Gestion ou l'intermédiaire restituera l'éventuelle différence après exécution de l'ordre ou le total de la couverture pour les ordres d'achat non exécutés arrivés à échéance.

## Chapitre III – Frais

### 1. Répartition des frais entre la Société et la Société de Gestion

La Société de Gestion supporte les frais de bureau (notamment locaux et matériels) et de personnel nécessaires à la gestion courante des biens sociaux et à l'administration de la Société, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices, à l'exclusion de toutes autres dépenses qui sont prises en charge par la Société.

La Société supporte et paie tous les autres frais sans exception, notamment :

- les prix d'acquisition des biens et droits immobiliers ;
- Les frais afférents aux documents nécessaires aux augmentations de capital : statuts, notes d'information, bulletins de souscription, rapports annuels remis aux souscripteurs, jaquettes et certificats de parts, publicité, frais de gestion locative ;
- les frais d'acquisition notamment les droits d'enregistrement, les honoraires des notaires ;
- les frais nécessaires à l'aménagement, y compris les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études, l'entretien, et la gestion

des immeubles, y compris les honoraires de gestionnaires non refacturés aux locataires et d'intervenants techniques ;

- les frais et honoraires de recherche, d'identification, de présentation, de négociation et de conseil d'opportunité d'investissement dans des actifs immobiliers sans frais supplémentaire lié au partenariat avec Internos Global Investors Kapitalanlagegesellschaft MBH filiale allemande d'Internos Global Investors ;
- la rémunération des membres du Conseil de Surveillance ;
- les honoraires du Commissaire aux Comptes ;
- La rémunération du dépositaire ;
- les cotisations professionnelles dont les porteurs de parts sont représentés directement à plus de 50 %, et redevances diverses ;
- les frais d'expertises immobilières ;
- les frais entraînés par la tenue des Conseils de Surveillance, Conseils et Assemblées et l'information des associés ;
- les frais de contentieux ;
- les consommations d'eau, de gaz et d'électricité, les impôts et droits, honoraires des syndicats de copropriété ou gérants d'immeubles ;
- les frais et honoraires relatifs à la gestion opérationnelle des actifs immobiliers, et notamment la gestion technique des immeubles, la représentation de la Société, la gestion comptable et financière des opérations immobilières et la gestion des baux ;
- et en général, toutes les charges non récupérables sur les locataires et toutes les dépenses qui n'entrent pas dans le cadre prévu au paragraphe précédent, en ce compris les honoraires de location ou de relocation des immeubles, les primes d'assurance des immeubles, les frais d'expertise du patrimoine et les frais de gestion des indivisions.

### 2. Rémunération de la Société de Gestion

Pour assurer ses missions, la Société de Gestion percevra une rémunération sous forme de commissions de trois sortes.

#### 2.1 Commission de souscription

Une commission de souscription versée par la SCPI à la Société de Gestion est fixée à **10 % HT maximum** (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit **12 % TTC** pour un taux de TVA de 20 %) du prix de souscription prime d'émission incluse. Toutefois cette commission de souscription est diminuée de

moitié à partir de la deux mille et unième (2 001) part souscrite.

La commission de souscription rémunère les frais de collecte (notamment la préparation et la réalisation des augmentations de capital, le placement des parts de la SCPI lié à l'activité d'entremise des commercialisateurs) ainsi que les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement liés à chaque investissement.

### 2.2 Commission de gestion

La commission de gestion versée par la SCPI est fixée comme suit :

- 10 % HT maximum des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets encaissés, pour son administration et la gestion de son patrimoine et assurer la gestion de la trésorerie

Cette commission de gestion correspond à la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI, la gestion de la trésorerie et la répartition des bénéfices.

La Société de Gestion prélève les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements par la SCPI de ses recettes.

La Société règle directement tous les autres frais sans exception notamment : prix et frais d'acquisition des biens et droits immobiliers, frais d'actes (notaires, huissiers, etc.), dépenses d'aménagement, d'entretien, de réparation des immeubles, assurances, impôts et taxes, frais d'eau, de gaz et d'électricité, frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance, rémunération le cas échéant du Conseil de Surveillance, honoraires des commissaires aux comptes, honoraires de conseil, honoraires et frais de commercialisation et de relocation, de maître d'œuvre ou de bureau d'études, frais d'expertise et de conseil, frais entraînés par les Conseils de Surveillance, frais afférents aux documents relatifs à l'information des associés, frais d'envoi relatifs à l'information des associés et à la convocation des assemblées générales, frais de contentieux, cotisations des organismes de place, etc.

### 2.3 Commission de cession et de mutation

Pour les cessions et mutations de parts sociales, la Société de Gestion percevra :

- par dossier de retrait et de cession de parts des frais forfaitaire d'un montant de 75 euros HT (soit 90 euros TTC pour un taux de TVA de 20 % ;

- en cas de cession réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, une commission de cession, assise sur le montant de la transaction, et dont le taux est fixé par l'Assemblée Générale ;
- en cas de mutation de parts, des frais de transfert d'un montant de 75 euros HT (soit 90 euros TTC pour un taux de TVA de 20 %) par dossier de succession, et de 75 euros HT (soit 90 euros TTC pour un taux de TVA de 20 %) par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit (donation notamment).

La prise en charge de frais supplémentaires doit être, conformément à la réglementation applicable, soumise à la ratification de l'assemblée générale ordinaire de la Société, pour couvrir des charges exceptionnelles et qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales. La décision de l'assemblée générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.

### 2.4 Commission d'arbitrage des actifs immobiliers

Une commission sur arbitrages égale à la somme des deux composantes suivantes :

- 1) 0,5 % HT des prix de vente, Ajoutée à :
- 2) 3 % HT de la différence entre les prix de vente et les valeurs comptables après impôt, si positif.

Cette commission est prélevée sur la réserve des plus ou moins-values sur cessions d'immeubles à l'issue de la clôture de l'exercice social concerné par les ventes d'immeubles.

Moyennant cette rémunération, la société de gestion supportera en particulier la charge des missions suivantes :

- Planification des programmes d'arbitrage annuels
- Due-diligence, suivi de constitution de data-room
- S'il y a lieu, préparation et suivi des appels d'offres
- Suivi des négociations et des actes de vente
- Distribution le cas échéant des plus-values

### 2.5 Commission de Pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier

Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier

de 1 % HT maximum sur les gros travaux supérieurs à 100 K€ (HT) suivis directement par la société de gestion.

## **CHAPITRE IV**

### **FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE**

#### **1. Régime des assemblées**

L'assemblée générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les assemblées sont qualifiées « d'ordinaires » lorsque leurs décisions se rapportent à des faits de gestion ou d'administration ou encore à un fait quelconque d'application des statuts, et « d'extraordinaires » lorsque leurs décisions se rapportent à une modification des statuts, l'approbation d'apports en nature ou d'avantages particuliers, une modification de la politique d'investissement ou de la méthode de fixation du prix d'émission des parts, la réouverture du capital à l'issue d'une période de trois ans sans souscription.

Les associés se réunissent au moins une fois par an en assemblée générale ordinaire dans les six (6) mois suivant la clôture de l'exercice pour l'approbation des comptes.

##### 1.1. Convocations

Les assemblées générales sont convoquées par la Société de Gestion. A défaut, elles peuvent être également convoquées :

- par le Conseil de Surveillance ;
- par le ou les Commissaires aux Comptes ;
- par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ;
- par le ou les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales par un avis de convocation inséré au BALO et par lettre ordinaire qui leur est directement adressée. Sous la condition d'adresser à la Société le montant des frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'assemblée est au moins de quinze jours sur première

convocation et de six (6) jours sur convocation suivante.

Les associés qui entendent recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités d'envoi des documents afférents aux assemblées générales, adressent au préalable leur accord écrit en ce sens, à la société de gestion.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la société leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander à la société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, à la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de 45 jours avant l'assemblée générale.

##### 1.2. Délibérations, vote et décisions

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part dans le capital social.

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi. Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont signés par la Société de Gestion.

L'assemblée générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou de voter par procuration en désignant un mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés, ou encore par correspondance.

Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le président de l'assemblée générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions.

Pour être pris en compte dans le calcul du quorum, les formulaires de vote par correspondance doivent être reçus par la Société au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de réunion de l'assemblée. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

Pour délibérer valablement, les assemblées générales réunies sur première convocation doivent se composer d'un nombre d'associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance, réunissant :

- pour l'assemblée générale ordinaire au moins le quart du capital ;
- pour l'assemblée générale extraordinaire au moins la moitié du capital.

Si ce nombre d'associés n'est pas atteint, une nouvelle assemblée générale est convoquée à six (6) jours d'intervalle au moins et peut délibérer valablement quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

Les décisions des assemblées générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

### 1.3. Projets de résolutions

Un ou plusieurs associés ont la possibilité de demander l'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour de l'assemblée, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège social, vingt-cinq (25) jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation.

Une telle demande peut être effectuée dès lors qu'un ou plusieurs associés représentent 5 % du capital social, si celui-ci est au plus égal à 760 000€ (sept cent soixante mille euros). Si le capital est supérieur à 760 000€ (sept cent soixante mille euros), cet ou ces associés doivent représenter une fraction calculée conformément au barème suivant :

- 4 % pour les 760 000 premiers Euros ;
- 2,5 % pour la tranche de capital comprise entre 760 001 et 7 600 000 Euros ;
- 1 % pour la tranche de capital comprise entre 7 600 001 et 15 200 000 Euros ;
- 0,5 % pour le surplus du capital.

La Société de Gestion accuse réception des projets de résolution par lettre recommandée dans un délai de cinq (5) jours à compter de cette réception. Ils sont alors inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'assemblée.

### 1.4. Assemblées générales ordinaires

L'assemblée générale ordinaire entend le rapport de la Société de Gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des commissaires aux comptes.

Elle approuve les comptes de l'exercice écoulé, statue sur l'affectation et la répartition des

bénéfices, et approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société.

Elle nomme ou remplace les membres du conseil de surveillance, les commissaires aux comptes, le dépositaire ainsi que l'expert externe en évaluation.

Elle décide la réévaluation de l'actif de la Société sur le rapport spécial des commissaires aux comptes. Elle fixe le maximum dans la limite duquel la Société de Gestion peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

Elle détermine la valeur de la part, les conditions de libération ainsi que l'entrée en jouissance des parts, dans le cadre de la variabilité du capital.

Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs conférés à cette dernière seraient insuffisants.

Elle autorise les cessions ou aliénations des immeubles. Elle délibère sur toutes les propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

### 1.5. Assemblées générales extraordinaires

L'assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir, toutefois, changer la nationalité de la Société.

Elle peut adopter toute autre forme de Société autorisée à faire offre au public de ses titres.

Elle peut décider notamment, l'augmentation ou la réduction du capital social.

L'assemblée peut déléguer à la Société de Gestion le pouvoir de faire toutes les formalités nécessaires, en particulier, les modifications corrélatives.

### 1.6. Consultation écrite

Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, des décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés, à l'initiative de la Société de Gestion qui adresse à chaque associé le texte des résolutions proposées et tous renseignements et explications utiles.

Les associés ont un délai de vingt (20) jours à compter de la date d'envoi de la consultation écrite pour faire parvenir leur vote à la Société de Gestion.

Ces décisions collectives, par consultation écrite, doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies pour les assemblées générales.

## **2. Répartition des bénéfices – Provisions pour travaux**

### **2.1. Répartition des bénéfices**

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'assemblée générale a décidé de mettre en réserve, ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

La Société de Gestion a la faculté de répartir, avant approbation des comptes de l'exercice, des acomptes (en principe trimestriels) à valoir sur le dividende et d'en fixer le montant et la date de distribution, à la condition qu'une situation comptable établie au cours ou à la fin de l'exercice et certifiée par le Commissaire aux Comptes, fasse apparaître que la Société a réalisé au cours de la période écoulée, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, notamment pour travaux, déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures et compte tenu des reports bénéficiaires, des bénéfices nets supérieurs au montant desdits acomptes.

### **2.2. Provisions pour travaux**

La provision pour grosse réparations est destinée à faire face aux dépenses de gros entretien et de grosses réparations nécessitant par l'état des immeubles ou autres biens immobiliers.

## **3. Conventions particulières**

Toute convention intervenant entre la Société et la Société de Gestion ou toute autre personne appartenant à cette dernière, doit être approuvée annuellement par l'assemblée générale ordinaire des associés sur les rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes.

Préalablement à l'achat de tout immeuble, dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion, cette dernière s'engage à faire évaluer à ses frais l'immeuble par un expert indépendant ou un organisme extérieur à la Société de Gestion. Les frais d'expertise seront supportés par la Société de Gestion.

## **4. Régime fiscal**

Les informations qui suivent (paragraphe « 4. Régime fiscal ») sont communiquées en fonction des

dispositions applicables au 1er janvier 2013, sous réserve de toutes modifications législatives ultérieures.

Les sociétés civiles de placement immobilier bénéficient du régime fiscal prévu par l'article 8 du Code général des impôts, imposant le revenu entre les mains des associés. La Société de Gestion détermine elle-même pour chaque associé le montant de revenu brut, les charges et abattements et le revenu net imposable et adresse en temps voulu un relevé individuel.

Dans la mesure où la SCPI NOVAPIERRE ALLEMAGNE vise à constituer un patrimoine immobilier localisé majoritairement en Allemagne, il convient de préciser les règles fiscales applicables aux revenus tirés de leur location.

### **4.1. Fiscalité des revenus de source allemande**

En vertu de la Convention fiscale franco allemande du 21 juillet 1959, les revenus locatifs perçus par la SCPI NOVAPIERRE ALLEMAGNE ainsi que les plus-values de cession des biens immobiliers réalisées sont imposables en Allemagne.

#### **4.1.1. Associés personnes physiques**

Pour les revenus provenant des loyers d'immeuble situés en Allemagne, la SCPI se trouve directement soumise à l'impôt sur la société Allemande au taux local de 15,825 %. Cet impôt est supporté par les associés, au prorata des droits et de la jouissance de leurs parts. Afin d'éviter une double imposition et en application des conventions internationales, les revenus locatifs de source allemande sont partiellement exonérés d'impôt sur le revenu en France. L'exonération est réalisée par la soumission à l'impôt sur le revenu mais sous octroi d'un crédit d'impôt.

Les revenus locatifs ainsi que les plus-values de source allemande sont exonérés des prélèvements sociaux en France, dans la mesure où la CSG et la CRDS sont des impôts entrant dans le champ d'application des conventions fiscales.

Pour simplifier l'établissement de la déclaration de revenus, PAREF GESTION adressera à chaque associé, et en temps utiles, une notice reprenant les informations figurant sur le bordereau de déclaration fiscale et permettant de déclarer ce crédit d'impôt.

#### 4.1.2. Associés personnes morales

Les Investisseurs qui sont des sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés, en l'absence de progressivité de l'impôt sur les sociétés français, la méthode d'élimination des doubles impositions prévue par la Convention fiscale franco-allemande équivaut à une exemption. Ainsi, les revenus concernés qui sont imposables en Allemagne conformément aux dispositions de la convention ne sont donc pas à retenir pour la détermination du résultat fiscal français.

### 4.2. **Fiscalité des revenus de source française**

#### 4.2.1. Associés personne physique

Pour les revenus qui proviennent des loyers d'immeubles situés en France, entrant dans la catégorie des revenus fonciers, la SCPI est dite fiscalement transparente, elle n'est de ce fait, pas soumise à l'impôt sur les sociétés. Les associés sont, ainsi, imposés, non pas sur le dividende qu'ils perçoivent mais sur la part (calculée au prorata des droits et de la jouissance de ses parts) du revenu brut de la société avant frais d'exploitation et dotation aux comptes d'amortissement et de provisions. Les revenus fonciers sont soumis à l'impôt sur le revenu selon le barème progressif et aux prélèvements sociaux de 15,5 %.

#### 4.2.2. Associés personnes morales :

Les revenus réalisés par la Société dont les parts sont inscrites à l'actif professionnel d'un associé sont imposables en fonction du régime d'imposition propre à l'activité de cet associé.

La quote-part des résultats sociaux qui revient aux associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés, est déterminée d'après les règles fixées par les articles 38 et 39 du Code Général des Impôts concernant les bénéfices industriels et commerciaux.

### 4.3. **Plus-values sur retrait ou cession de parts de SCPI**

#### 4.3.1. Associés soumis à l'impôt sur le revenu et domiciliés en France

La loi de finances rectificative adoptée le 8 septembre 2011 a instauré un nouveau régime de taxation des plus-values immobilières, provenant des cessions d'immeubles et de parts de sociétés à prépondérance immobilière, telles que les SCPI.

Les principales caractéristiques de ce régime d'imposition sont les suivantes :

- sont concernés les personnes physiques et les associés des sociétés imposables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers, dans le cadre de leur patrimoine privé, ainsi que les personnes morales non résidentes ;
- les plus-values immobilières sont désormais soumises à un prélèvement forfaitaire de 19 % (en vigueur au jour du visa de la présente note). Lorsqu'elles sont réalisées par des personnes physiques résidentes de France, d'un Etat membre de l'Union européenne, de Norvège, d'Islande et du Liechtenstein (majoré pour les résidents fiscaux français des contributions sociales, soit un taux global de 34,5 % en vigueur au jour du visa de la présente note ;
- ou de 33,33 % (en vigueur au jour du visa de la présente note) pour les autres personnes physiques non résidentes et les personnes morales établies hors de France (sous réserve des stipulations de l'éventuelle convention fiscale internationale applicable en fonction de l'Etat de résidence de la personne concernée), il est de 50 % lorsque le cédant est établi dans un ETNC (Etat non coopératif) ;
- avec les contributions sociales de 15,5 % (taux actuellement en vigueur), applicable aux personnes physiques, le taux global d'imposition s'élève à 34,5 % pour les résidents personnes physiques françaises et de 48,83% pour les personnes physiques non résidentes (sous réserve de l'application des conventions internationales), voire 65,5 % si la personne physique réside dans un ETNC ;
- la déclaration de plus-value et le paiement de l'impôt correspondant sont effectués lors de chaque cession, soit par le notaire lors de la vente d'un immeuble, soit par le vendeur en cas de cession de parts de SCPI (celui-ci pouvant mandater la Société de Gestion pour effectuer cette déclaration et ce paiement pour son compte) ;
- pour les cessions réalisées à partir du 1<sup>er</sup> février 2012 par des personnes physiques, la plus-value brute (prix de cession – prix de revient frais et droits compris) est diminuée d'un abattement de 2 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième, qui passe à 4 % pour chaque année de détention au-delà de la dix-septième, puis à 8% pour chaque année de détention au-delà de la vingt-quatrième, de telle sorte que l'exonération est acquise à l'expiration d'une durée de 30 ans ;



#### 4.3.2. Associés personnes physiques non domiciliés en France

Sous réserve des conventions internationales, les personnes physiques qui ne sont pas fiscalement domiciliées en France au sens de l'article 4 B du Code Général des Impôts sont soumis à un prélèvement d'un tiers sur les plus-values réalisées à titre occasionnel résultant de la cession de parts de S.C.P.I. Par exception, le taux de prélèvement est fixé à 16 % pour les seules personnes physiques et les associés personnes physiques de sociétés de personnes résidents d'un État membre de la Communauté Européenne, qu'ils soient ou non ressortissants de la Communauté Européenne.

Lors de cessions de gré à gré, la déclaration de plus-value et le paiement de l'impôt sont déposés, au nom et pour le compte du cédant, par un représentant désigné, auprès du service compétent dans le délai d'un mois à compter de la cession.

Lors des demandes de retrait de parts effectuées auprès de la Société de Gestion, et si, soit le montant de la cession est inférieur à 150.000 €, soit les parts vendues sont détenues depuis plus de 15 ans, le cédant n'a pas à désigner un représentant accrédité, il peut donner mandat à la Société de Gestion PAREF GESTION pour signer et déposer la déclaration relative aux plus-values sur les cessions de biens meubles et de droits sociaux, effectuer le règlement de l'impôt et des prélèvements sociaux correspondants par prélèvement sur le montant revenant au cédant au titre de la cession. Les cédants sont informés qu'ils demeurent toutefois personnellement responsables de l'impôt, notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle. Lors des demandes de retrait de parts effectuées auprès de la Société de Gestion pour des montants supérieurs à 150.000 € ou si les parts cédées sont détenues depuis moins de 15 ans, l'associé personne physique non domicilié en France sera tenu de désigner un représentant accrédité qui ne pourra être la Société de Gestion PAREF GESTION.

#### 4.3.3. Associés soumis à l'impôt sur les sociétés

Le régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers est applicable aux personnes morales relevant de l'impôt sur le revenu. Les associés soumis à l'impôt sur les sociétés sont imposés, au titre des plus-values réalisées dans le cadre de cessions de parts de S.C.P.I., sur leur déclaration de résultats.

## **5. Modalités d'information**

L'information des associés est assurée au moyen de supports écrits, notamment le rapport annuel et le dernier bulletin trimestriel.

### 5.1. Rapport annuel

La Société de Gestion établit chaque année un rapport annuel de la Société relatif à l'exercice social, comportant le rapport de gestion, les rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, les comptes et annexes de l'exercice et le projet des résolutions soumises à l'assemblée générale annuelle.

Le rapport de gestion, soumis à l'assemblée générale, comporte les éléments financiers requis et rend compte de :

- la politique de gestion suivie, des problèmes particuliers rencontrés, des perspectives de la société ;
- l'évolution du capital et du prix de la part ;
- l'évolution et de l'évaluation du patrimoine immobilier ;
- l'évolution du marché des parts au cours de l'exercice ;
- l'évolution des recettes locatives, de la part des recettes locatives dans les recettes globales, des charges ;
- la situation du patrimoine locatif en fin d'exercice, immeuble par immeuble ; et
- l'occupation des immeubles.

### 5.2. Bulletins trimestriels d'information

Dans les quarante-cinq (45) jours suivant la fin de chaque trimestre est diffusé à tous les associés un bulletin d'informations qui contient :

- le rappel des conditions de souscription et de cession des parts ;
- l'évolution du capital depuis l'ouverture de l'exercice en cours ;
- les conditions d'exécution des ordres depuis l'ouverture de la période analysée ;
- le montant et la date de paiement du prochain acompte sur dividende ; et
- l'état du patrimoine locatif.

## **6. Démarchage et publicité**

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L. 341-1 et suivants du Code monétaire et financier.

Il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L. 341-3 (établissements de crédit, entreprises

d'investissement, entreprises d'assurances et conseillers en investissements financiers dès lors qu'ils sont mandatés par ces derniers, ...).

Seules peuvent faire l'objet d'un démarchage les parts de sociétés civiles de placement immobilier dont les statuts prévoient la limitation de la responsabilité de chaque associé au montant de sa part dans le capital (ce qui est le cas pour la SCPI **NOVAPIERRE ALLEMAGNE**).

La publicité est soumise aux dispositions du Règlement général de l'AMF qui prévoit que toute publicité doit mentionner :

- la dénomination sociale de la Société ;
- le numéro du BALO dans lequel est parue la notice ;
- l'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'AMF, sa date, le numéro du visa et les lieux où l'on peut se la procurer gratuitement.

## CHAPITRE V – ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

### 1. La Société

**Dénomination sociale :** SCPI NOVAPIERRE ALLEMAGNE

**Nationalité :** Française

**Siège social :** 8 rue Auber- 75009 Paris

**Bureaux et adresse courrier :** 8, rue Auber – 75009 Paris

**Forme juridique :** La SCPI **NOVAPIERRE ALLEMAGNE** a le statut de société civile à capital variable faisant offre au public de ses titres (Société Civile de Placement Immobilier). Elle est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L. 214-1, L.214-24 à L.214-24-23, L.214-86 à L.214-120, L. 231-8 à L.231-21 du Code Monétaire et Financier, le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, tous textes subséquents ainsi que par ses statuts.

**Lieu de dépôt des statuts :** Les statuts de la Société sont déposés dans les bureaux de la Société de Gestion.

**Immatriculation au Registre du Commerce et des sociétés :** la Société est immatriculée sous le n° 798 920 427 RCS Paris.

**Durée :** La Société est constituée pour une durée de 99 ans à compter de la date de son immatriculation

au Registre du Commerce et des Sociétés sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une assemblée générale extraordinaire des Associés.

**Objet social :** La société a pour objet exclusif l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif situé majoritairement en Allemagne. Dans les mêmes conditions, la société a également pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location. Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. La société peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles. Elle peut en outre céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

**Exercice social :** L'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre. Par exception, le premier exercice débutera lors de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés et s'achèvera le 31 décembre 2014.

**Capital statuaire :** 200 000 000 €

### 2. Administration : société de gestion nommée

La Société **NOVAPIERRE ALLEMAGNE** est administrée par une société de gestion de portefeuille, désignée dans les statuts et agréée par l'AMF.

**Dénomination :** Peref Gestion

**Siège social :** 8 rue Auber - 75009 Paris

**Bureaux et adresse courrier :** 8 rue Auber - 75009 Paris

**Nationalité :** Française

**Forme juridique :** Société anonyme

**Inscription au Registre du Commerce et des Sociétés :** N° 380 373 753 RCS Paris

Code APE : 4110A

**N° d'agrément AMF :** GP-08000011 délivré le 19 février 2008

**Objet social :** PAREF GESTION a été agréée par l'AMF pour la gestion d'actifs immobiliers pour le compte de tiers. A ce titre, la Société de Gestion assure la gestion de cinq autres SCPI (SCPI Pierre 48, SCPI Interpierre France, SCPI Novapierre 1, SCPI Capiforce

Pierre, SCPI Atlantique Pierre 1) et de trois organismes de placement collectif en immobilier.

**Capital** : 253 440 euros (deux cent cinquante-trois mille quatre cent quarante euros), filiale à 100 % de la SIIC PAREF.

**La SIIC PAREF** est dirigée par un Directoire (composé de Messieurs Alain Perrollaz - Président du Directoire et de Roland Fiszal - Membre du Directoire) - qui exerce ses fonctions sous le contrôle du Conseil de surveillance composé de 8 membres dont 4 indépendants.

### 3. Conseil de Surveillance de la SCPI

#### 3.1. Attributions

Un Conseil de Surveillance assiste la Société de Gestion, opère les vérifications et contrôles qu'il juge opportuns à toute époque de l'année, et peut se faire communiquer tout document ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société. Il présente chaque année à l'assemblée générale un rapport sur la gestion de la Société. Il émet un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux associés.

#### 3.2. Nombre de membres – Durée de leur mandat

Conformément à l'article 22 des statuts de la Société, le Conseil de Surveillance est composé de **7** associés au moins et de **9** au plus choisis parmi les associés porteurs de parts depuis au moins trois (3) ans (sauf au cours des trois premiers exercices de la SCPI). Les membres du Conseil de surveillance sont désignés par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de trois (3) ans et sont rééligibles.

#### 3.3. Composition du Conseil de surveillance de la SCPI

Pour la formation du premier Conseil de Surveillance, les membres ont été choisis parmi les associés fondateurs et nommés pour une durée de trois ans, se terminant à l'issue de l'assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice 2016. Le Conseil de Surveillance est ainsi composé des membres ci-dessous :

- La société **PAREF**, représentée par Alain PERROLLAZ, Président du Directoire de PAREF
- La société **INTERNOS GLOBAL INVESTORS**, représentée par Guillaume MASSET, Head of France
- La société **PARUS**, représentée par Stéphane LIPSKI, Commissaire aux comptes
- **APICIL ASSURANCES**, représentée par Monsieur Bertrand JOUNIN, Directeur Gestion d'actifs
- Monsieur **Léon BARUC**, Avocat honoraire

- Monsieur **Jean-François GUTHMANN**, fonctionnaire
- Monsieur **Yann PRIGENT**, Médecin
- Monsieur **Philippe GOURDELIER**, Gérant de société

#### 3.4. Renouvellement, candidatures, désignation

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents aux assemblées générales et les votes par correspondance. La Société de Gestion sollicite les candidatures avant l'assemblée.

Conformément à l'article 422-13 du Règlement général de l'AMF, le conseil de surveillance sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

### 4. Commissaires aux Comptes et Dépositaire

**Commissaires aux comptes** nommés par l'assemblée générale constitutive des associés du :

- en tant que titulaire :  
PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT
- en tant que suppléant :  
Madame Annick CHAUMARTIN

Le mandat des commissaires aux comptes sus-désignés expirera le jour de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination

La société est tenue de désigner un dépositaire ayant pour mission de veiller :

- A ce que tous les paiements effectués par des porteurs de parts, ou en leur nom, lors de la souscription de parts de la société, aient été reçus et que toutes les liquidités aient été comptabilisées ;
- Et de façon générale au suivi adéquat des flux de liquidités de la société ;
- Le dépositaire assure la garde des actifs de la société dans les conditions fixées par la réglementation.

#### **Le dépositaire :**

- S'assure que la vente, l'émission, le rachat, le remboursement et l'annulation des parts effectués par la société ou pour son compte sont conformes aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la société ;

- S'assure que le calcul de la valeur des parts de la société est effectué conformément aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la société ;
- Exécute les instructions de la société de gestion sous réserve qu'elles ne soient contraires aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la société ;
- S'assure que, dans les opérations portant sur les actifs de la société, la contrepartie lui est remise dans les délais d'usage ;
- S'assure que les produits de la société reçoivent une affectation conforme aux dispositions législatives ou réglementaires, au

RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la société.

#### **5. Expert externe en évaluation**

Le mandat de la société Jones Lang LaSalle Expertises, expert immobilier est prévu pour une durée de 4 ans, soit jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016.

#### **6. Informations**

PAREF GESTION

Adresse : 8 rue Auber – 75009 Paris

Tél. : 01 40 29 86 86

Site internet : [www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com)

La personne chargée de l'information au sein de la Société de Gestion PAREF GESTION est Monsieur Thierry GAIFFE.

Personne assumant la responsabilité de la note d'information

**Monsieur Thierry GAIFFE**

Directeur Général

PAREF GESTION

#### **VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS**

Par application des articles L.411-1, L.411-2, L.412-1 et L.621-8 du Code Monétaire et Financier, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le **visa SCPI n° 14-01 en date du 07/01/2014**.

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.