

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



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

**MARS 2014**

## TABLE DES MATIERES

AVERTISSEMENT – FACTEURS DE RISQUES .....	3
INTRODUCTION .....	4
1. Renseignements sur les fondateurs et le capital initial .....	4
2. Politique d’investissement .....	4
3. Capital social .....	5
4. Responsabilité des associés .....	5
CHAPITRE I – CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS .....	6
1. Composition du dossier de souscription remis à tout souscripteur .....	6
2. Modalités de versement .....	6
3. Parts sociales .....	6
4. Minimum de souscription .....	7
5. Lieux de souscription et de versement .....	7
6. Jouissance des parts .....	7
7. Détail des conditions de la souscription ouverte au public .....	7
CHAPITRE II – MODALITES DE SORTIE .....	8
1. Retraits par remboursement des parts .....	8
2. Dispositions générales applicables aux retraits, cessions, transferts et mutation .....	9
3. Registre des ordres d’achat et de vente. Dispositions particulières en cas de blocage des retraits .....	10
CHAPITRE III – FRAIS .....	12
1. Répartition des frais entre la Société et la Société de Gestion .....	12
2. Rémunération de la Société de Gestion .....	13
CHAPITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE .....	14
1. Régime des assemblées.....	14
2. Répartition des bénéfices – Provisions pour travaux .....	16
3. Conventions particulières .....	17
4. Régime fiscal .....	17
5. Modalités d’information .....	19
6. Démarchage et publicité .....	19
CHAPITRE V – ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE .....	20
1. La Société .....	20
2. Administration : société de gestion nommée .....	21
3. Conseil de Surveillance de la SCPI .....	21
4. Commissaires aux Comptes et dépositaire .....	21
5. Expert externe en évaluation .....	22
6. Informations .....	22
STATUTS .....	23

## 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, soumise à la décision de l'Assemblée Générale, seront versés au cours du quatrième trimestre les deux premières années à compter de 2014 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 des conventions internationales, les revenus locatifs de source allemande sont 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 égal à l'impôt français afférent à ces revenus.

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 3 paragraphe 4 de la présente note.

## Introduction

Dans la présente note, le terme « AMF » désigne l'Autorité des Marchés Financiers, le terme « BALO » désigne le Bulletin d'Annonces Légales Obligatoires.

### 1.1 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-08000011 (ci-après la « Société de Gestion »).

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 BEUPARLANT	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>

### 2.1 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, présente 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.

### **3.1 Capital social**

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

Les souscriptions des fondateurs ont été réalisées jusqu'au 15 novembre 2013 et son inaliénables pendant trois ans à compter de la délivrance du visa de l'AMF.

Le capital social maximum statutaire, qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues, est fixé à 50 000 000 € (cinquante millions d'€).

### **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 ;

### **4.1 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, par dérogation à l'article 1857 du Code civil, et à celles de l'article 14.1 des statuts de la Société, 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 GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

### 1.1 Composition du dossier de souscription remis à tout souscripteur

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 (une fois le premier rapport annuel publié)
- ! le dernier bulletin trimestriel d'information (une fois le premier bulletin publié).

### 2.1 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 mois 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.

### 3.1 Parts sociales

#### 3.1 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.

#### 3.2 Forme des parts

Les parts sociales sont nominatives.

Elles ne sont représentées par aucun titre. Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur le registre des associés de la Société.

A chaque associé, il peut être délivré sur sa demande, une attestation de son inscription sur le registre des associés de la Société. Ces attestations sont incessibles.

#### 3.3 Prix de souscription et prime d'émission

Conformément aux dispositions du Code monétaire et financier, la fixation du prix de la part s'appuiera sur les notions de valeur de réalisation et valeur de reconstitution de la Société :

la valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société ;

la valeur de reconstitution de la Société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'assemblée générale annuelle.

L'émission de parts nouvelles se fait à la valeur nominale augmentée d'une prime d'émission destinée à :

- ! amortir les frais, droits et taxes grevant le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, ainsi que les frais engagés par la Société pour la collecte des capitaux, la recherche des immeubles, les formalités d'augmentation du capital s'il y a lieu, et la TVA non récupérable sur les immeubles ;
- ! assurer l'égalité entre les associés.

Le montant de la prime d'émission sera fixé par la Société de Gestion et indiqué dans le bulletin de souscription et le bulletin trimestriel d'information.

La valeur nominale majorée de la prime d'émission constitue le prix de souscription. Le prix de la part est indiqué sur le bulletin trimestriel d'information et sur le bulletin de souscription.

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% de la valeur de reconstitution de la société, sauf justification notifiée à l'Autorité des Marchés Financiers dans des conditions fixées par l'arrêté du 20 juillet 1994.

L'évolution du prix d'émission de la part fait l'objet d'une information dans le bulletin trimestriel et le BALO.

### 3.4 Libération

Les parts doivent être libérées en totalité à la souscription en cas de paiement comptant ou à hauteur de 25% du prix de souscription en cas de recours au crédit, lequel devra être justifié par la copie de la demande de prêt.

### 4.! Minimum de souscription

Trente parts (30) sociales pour tout nouvel associé.

### 5.! 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.

### 6.! Jouissance des parts

La date d'entrée en jouissance est fixée par la Société de Gestion et précisée dans le bulletin de souscription. Les parts sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires. Dès leur date d'entrée en jouissance, elles sont entièrement assimilées aux parts antérieurement créées. La date de jouissance est fixée au premier jour du quatrième mois suivant la réception intégrale des fonds par la société.

### 7.! Détail des conditions de la souscription ouverte au public à compter du 20 mars 2014

L'offre au public est destinée à porter le capital social de 10 000 000 euros au capital social statutaire maximum de 50 000 000 euros, sans obligation d'atteindre ce montant en une ou plusieurs fois.

Conformément à la réglementation en vigueur, une notice informant le public des conditions de l'ouverture des souscriptions a été publiée au BALO six (6) jours avant ladite ouverture :

- ! Nombre de parts maximum à souscrire : **200 000 parts**
- ! Valeur nominale des parts : **200 €**
- ! Prime d'émission : Le montant de la prime d'émission est fixé par la société de gestion et est indiqué dans le bulletin de souscription et le bulletin trimestriel d'information. A la date du visa délivré à la présente note d'information elle est fixée aux conditions suivantes :
- ! Commission de souscription par part : conformément aux dispositions figurant au « Chapitre III – Frais », une commission de **10 % HT**, soit **12 % TTC** (au taux de la TVA actuellement en vigueur) du montant de la souscription prime d'émission incluse est prélevée. Toutefois, cette commission de souscription est diminuée de moitié à partir de la deux mille et unième (2 001) part souscrite. Le taux et le montant TTC seront susceptibles d'être automatiquement modifiés, si le taux de TVA était modifié.
- ! Par dérogation à ce qui précède, la commission de souscription sera réduite de telle sorte que le prix de souscription se monte à 230 € par part pour toute souscription excédant trois millions (3 000 000) d'euros et réalisée avant le 30 septembre 2014.

- ! A compter du 20 mars 2014, le prix de souscription sera de 250 € prime d'émission incluse.
- ! Minimum de souscription : **30 parts** sociales pour tout nouvel associé
- ! Capital maximum statutaire : **50 000 000 €**.
- ! Date d'ouverture de la souscription au public : 20 mars 2014.
- ! Modalités de règlement : le règlement s'effectue en numéraire au moment de la souscription pour la totalité du prix de souscription. Par dérogation et conformément aux dispositions figurant au Chapitre I – Conditions générales de souscription des parts, il est possible de réserver les parts en cas de recours au crédit par un versement de 25 %. Dans ce cas, le solde doit être versé avant la fin du mois suivant la souscription.

La SCPI ne garantit pas la revente de vos parts ni le retrait. La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie.

## CHAPITRE II – MODALITES 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 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 du visa s'élève à 225,00 €.

#### **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'Autorité 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.

Les ordres de vente sont établis pour une durée indéterminée. 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

### 1.1 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 ;
- ! 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 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.

#### **2.4.1! 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 les charges 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

#### **2.5.1! 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 SOCIÉTÉ**

### **1.1! 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.

#### **1.1.1! 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 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 égal à l'impôt français afférent à ces revenus.

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 personnes physiques :**

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 SOCIETE

### 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 statutaire** : 50 000 000 €.

## 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** : PAREF 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 quatre autres SCPI (SCPI Pierre 48, SCPI Interpierre France, SCPI Novapierre 1, SCPI Capiforce Pierre) et de deux organismes de placement collectif en immobilier (Vivapierre, Polypierre).

**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 Olivier Delisle - 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

Adresse : PAREF GESTION  
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'AUTORITE DES MARCHES 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.



# **STATUTS**

**SCPI NOVAPIERRE Allemagne**

**MIS A JOUR LE 13 MARS 2014**

## NOVAPIERRE ALLEMAGNE

Société Civile de Placement Immobilier au capital maximum statutaire 50 000 000,00 €  
Siège social : 8, rue Auber – 75009 Paris

### LES SOUSSIGNES :

- 1)! **PAREF**, société anonyme au capital de 30 217 575 euros, dont le siège social est sis 8 rue Auber 75009 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro B 412 793 002, a souscrit 1 000 parts en effectuant un apport d'une somme en numéraire de 230 000 € (Prime d'émission incluse);
- 2)! **PARUS**, société civile immobilière au capital de 2 000 euros, dont le siège social est sis 8 rue Auber 75009 Paris, immatriculé au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 424 649 523, a souscrit 500 parts en effectuant un apport d'une somme en numéraire de 115 000 € (Prime d'émission incluse) ;
- 3)! **INTERNOS GLOBAL INVESTORS (CI-APRES INTERNOS)**, Société par actions simplifiées à associé unique au capital de 255 000 €, dont le siège social est sis 21 rue des Pyramides 75001 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 534 857 255, a souscrit 600 parts en effectuant un apport d'une somme en numéraire de 138 000 euros (Prime d'émission incluse) ;
- 4)! **APICIL ASSURANCES**, société anonyme au capital de 65 000 000 euros, dont le siège social est sis 38 rue François Peissel 69300 Caluire et Cuire, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Lyon sous le numéro 440 839 942, a souscrit 600 parts en effectuant un apport d'une somme en numéraire de 138 000 € (Prime d'émission incluse) ;
- 5)! **Monsieur Alain BEAUPARLANT**, a souscrit **300 parts** en effectuant un apport d'une somme en numéraire de 69 000 Euros (Prime d'émission incluse)
- 6)! **Monsieur Yann PRIGENT**, a souscrit **282 parts** en effectuant un apport d'une somme en numéraire de 64 860 euros (Prime d'émission incluse)
- 7)! **Monsieur Léon BARUC**, a souscrit **250 parts** en effectuant un apport d'une somme en numéraire de 57 500 euros (Prime d'émission incluse)
- 8)! **Monsieur Olivier SCEMAMA**, a souscrit **240 parts** en effectuant un apport d'une somme en numéraire de 55 200 Euros (Prime d'émission incluse)
- 9)! **Monsieur Michel BERETZ**, a souscrit **175 parts** en effectuant un apport d'une somme en numéraire de 40 250 Euros (Prime d'émission incluse)
- 10)! **Monsieur Jean-François GUTHMANN**, a souscrit **100 parts** en effectuant un apport d'une somme en numéraire de 23 000 euros (Prime d'émission incluse)
- 11)! **Monsieur Hervé PENNEL**, a souscrit **90 parts** en effectuant un apport d'une somme en numéraire de 20 700 Euros (Prime d'émission incluse)
- 12)! **Monsieur Philippe GOURDELIER**, a souscrit **68 parts** en effectuant un apport d'une somme en numéraire de 15 640 euros (Prime d'émission incluse)

ONT ETABLI AINSI QU'IL SUIT LES STATUTS D'UNE SOCIETE CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER.



## **TITRE I : FORME – OBJET – DENOMINATION – SIEGE SOCIAL – DUREE**

### **ARTICLE 1 – FORME**

Il est constitué, par les présentes, une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L214-1, 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 les présents statuts.

Les statuts ont été déposés au Greffe du Tribunal de Commerce de Paris

### **ARTICLE 2 – OBJET**

La SCPI NOVAPIERRE ALLEMAGNE, SCPI de type « classique », a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'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. Dans les mêmes conditions, la SCPI 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, la SCPI 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 SCPI peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles. La SCPI peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elles ne les ont pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel

### **ARTICLE 3 – DÉNOMINATION**

La Société a pour dénomination : « NOVAPIERRE ALLEMAGNE ».

### **ARTICLE 4 - SIÈGE SOCIAL**

Le siège social est fixé au : 8 rue Auber – 75009 Paris.

Il pourra être transféré en tout autre lieu du même département ou d'un département limitrophe par simple décision de la Société de Gestion qui a tous pouvoirs pour modifier les statuts en conséquence.

### **ARTICLE 5 - DURÉE**

La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) ans, à dater de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux présents statuts.

## **TITRE II : CAPITAL SOCIAL-PARTS**

### **ARTICLE 6 - CAPITAL DE CONSTITUTION**

Le capital social d'origine, constitué sans qu'il ait été fait offre au public, est fixé à la somme de 841 000 euros (hors prime d'émission) entièrement libérée. Il est divisé en 4 205 parts nominatives d'une valeur nominale de 200 euros chacune, qui sont attribuées aux associés fondateurs en représentation de leurs apports en numéraire, à savoir :

<u>Associés</u>	<u>Parts</u>	<u>Capital</u>
PAREF	1 000	200 000 €
INTERNOS	600	120 000 €
APICIL	600	120 000 €
PARUS	500	100 000 €
Monsieur PRIGENT	282	56 400 €
Monsieur BARUC	250	50 000 €
Monsieur BEUPARLANT	300	60 000 €
Monsieur SCEMAMA	240	48 000 €
Monsieur BERETZ	175	35 000 €
Monsieur GUTHMANN	100	20 000 €
Monsieur PENNEL	90	18 000 €
Monsieur GOURDELIER	68	13 600 €
<b>TOTAL</b>	<b>4 205 Parts</b>	<b>841 000 €</b>

Les associés fondateurs ont versé, en sus du nominal, une prime d'émission de 30 euros sur chaque part souscrite et intégralement libérée, soit un capital social d'origine, prime d'émission incluse, s'élevant à 967 150 euros, dont 126 150 euros de prime d'émission. Les associés ont intégralement libéré les parts souscrites par chacun d'eux, ainsi qu'il résulte d'une attestation émise par la Banque.

Ces parts sont stipulées inaliénables pendant une durée de trois années à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des Marchés Financiers conformément à l'application de l'article L. 214-86 du Code Monétaire et Financier.

#### **ARTICLE 7 - VARIABILITÉ DU CAPITAL**

Le capital social effectif peut être augmenté par les souscriptions de parts nouvelles, sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre le capital social maximum statutaire.

Le capital social effectif peut également diminuer par suite des retraits.

Celui-ci ne peut toutefois pas tomber, par suite des retraits, en-dessous du plus élevé des deux seuils suivants :

- 10 % (dix pourcent) du capital social statutaire maximum ;
- 90 % (quatre-vingt-dix pourcent) du capital social effectif constaté par la Société de Gestion au terme de l'exercice écoulé ;

Pour faire face aux demandes de retraits, la Société peut constituer, lorsqu'elle le juge nécessaire, un fonds de remboursement.

#### **ARTICLE 8 - AUGMENTATION ET RÉDUCTION DU CAPITAL**

La Société de Gestion est autorisée statutairement à augmenter le capital social pour le porter à un montant maximal de 50.000.000 euros (cinquante millions), représentant 250 000 parts de 200 euros nominal, sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé. L'émission de parts nouvelles se fait à la valeur nominale augmentée d'une prime d'émission destinée à :

- amortir les frais, droits et taxes grevant le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, ainsi que les frais engagés par la Société notamment pour la collecte des capitaux, la recherche des immeubles, les formalités d'augmentation de capital

s'il y a lieu, et la TVA non récupérable sur les immeubles ;

- assurer l'égalité entre les associés.

La société de gestion fixe le montant de cette prime d'émission.

Le prix de souscription est établi sur la base de la valeur de reconstitution telle que définie à l'article L.214-109 du Code monétaire et financier. Tout écart de plus ou moins 10% entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts devra être notifié et justifié par la Société de Gestion à l'Autorité des Marchés Financiers. La valeur nominale majorée de la prime d'émission constitue le prix de souscription.

Conformément aux dispositions de l'article L 214-116 du Code monétaire et financier, le capital social maximal initial fixé à 10 000 000 euros (dix millions) a été souscrit par offre au public à concurrence de 15 % au moins, soit 1 500 000 euros (un million cinq cent milles), dans le délai imparti d'une année après la date d'ouverture de la souscription.

Le capital social pourra être augmenté en vertu d'une décision des Associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.

Tout nouvel associé est tenu de souscrire un minimum de 30 parts, et ce, sous réserve qu'il ait été préalablement agréé par la Société de Gestion, ledit agrément étant acquis si la Société de Gestion ne signifie pas son refus dans les quinze jours qui suivent la réception du bulletin de souscription. Il n'entre pas dans les intentions de la Société de Gestion de faire jouer cette clause d'agrément sauf situation exceptionnelle.

En dehors des retraits, le capital social peut aussi, à toute époque, être réduit par décision extraordinaire des associés pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, son montant ne pouvant, toutefois, en aucun cas, être ramené en deçà du minimum légal de 760.000 euros, notifié et justifié par la Société de Gestion à l'Autorité des Marchés Financiers.

#### **ARTICLE 9 - RETRAIT DES ASSOCIES**

Le capital social effectif de la Société peut être réduit par le retrait total ou partiel d'un ou plusieurs associés.

Les demandes de retrait sont adressées à la Société de Gestion par Lettre recommandée avec accusé de réception conformément à l'article 422-218 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers. Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites

par ordre chronologique d'inscription et dans la limite où la clause de variabilité le permet. Le remboursement sera effectué sur la base d'un prix de retrait, déterminé selon les modalités suivantes :

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

La Société rachète immédiatement les parts pour les annuler. S'il existe des demandes de souscription pour un montant égal ou supérieur aux demandes de retrait, le retrait est réalisé au prix de souscription en vigueur, diminué de la commission de souscription fixée à l'article 21 des présents statuts. Le solde des souscriptions et retraits s'analyse sur les trois derniers mois. Le prix de retrait 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. Il s'élève à 225,00 € à compter du 1er janvier 2014.

#### **- 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 422-230 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 %.

Le règlement des associés qui se retirent a lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation. Les parts remboursées sont annulées.

L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts au dernier jour du mois de l'inscription de son retrait sur le registre des associés. Ainsi l'associé qui se retire en décembre, perd la jouissance de ses parts au 31 décembre.

#### **ARTICLE 10 - 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 fluidité du marché des parts.

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

#### **ARTICLE 11 - BLOCAGE DU MARCHÉ DES PARTS**

Blocage du marché des parts.

S'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait inscrites sur le registre des demandes de retrait et représentant au moins 10% des parts émises par la Société n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze 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 mois de cette information.

La Société de Gestion proposerait à l'Assemblée Générale la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. Notamment, l'inscription d'ordres sur le registre, mentionné à l'article 422-205 du Règlement général de l'AMF, d'une SCPI à capital variable constitue une mesure appropriée au sens du II de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier. L'application de cette mesure emporte la suspension des demandes de retrait.

Les rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux Comptes et les projets de résolutions sont transmis à l'Autorité des marchés financiers.

#### **ARTICLE 12 - PRIME - LIBÉRATIONS DES PARTS**

Il est demandé aux souscripteurs en sus du nominal, une prime d'émission destinée notamment à :

- ! amortir les frais engagés par la Société civile pour la prospection des capitaux et les augmentations de capital, la recherche et l'acquisition de immeubles y compris les frais d'acquisition de l'immeuble ;
- ! préserver les droits des associés anciens en sauvegardant par son évolution les intérêts des associés anciens.

Lors de la souscription, les parts doivent être libérées du quart de leur montant nominal et du montant de la prime stipulée. Le solde du nominal doit être libéré à première demande de la société de gestion.

#### **ARTICLE 13 - REPRESENTATION DES PARTS**

Les parts sont essentiellement nominatives. Elles ne pourront jamais être représentées par des titres négociables et les droits de chaque Associé résulteront des statuts, des actes ultérieurs qui pourront modifier le capital, ainsi que des cessions régulièrement consenties.

Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur le registre des associés. A chaque associé qui en fait la demande, il est délivré une attestation de son inscription sur le registre des associés.

#### **ARTICLE 14 - RESPONSABILITE**

##### ***14.1 Responsabilité des Associés***

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie. La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée à la fraction dudit capital qu'il possède. Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

##### ***14.2 Responsabilité de la Société de Gestion***

La Société de Gestion doit souscrire un contrat d'assurance garantissant la responsabilité de la société du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

#### **ARTICLE 15 - DECES – INCAPACITE**

La Société ne sera pas dissoute par le décès d'un ou plusieurs de ses Associés et continuera avec les survivants et les héritiers ou ayants droit du ou des Associés décédés.

Dans les limites autorisées par la Loi, s'il y a interdiction, faillite personnelle, procédure de sauvegarde, liquidation, redressement judiciaire, ou banqueroute atteignant l'un des Associés, il est procédé à l'inscription de l'offre de cession des parts de l'Associé sur le registre de la Société.

Le conjoint, les héritiers, les ayants droit, créanciers ainsi que tous les autres représentants des Associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile ne pourront, soit au cours de la Société, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la Société, en demander la licitation ou le

partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration.

Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation et comptes annuels approuvés ainsi qu'aux décisions des Assemblées Générales.

#### **ARTICLE 16 - DROITS DES PARTS**

Chaque part donne droit à une fraction correspondant à la quotité du capital qu'elle représente :

- dans la propriété de l'actif social,
- dans la répartition des bénéfices.

Toutefois, les parts nouvelles ne participent à la répartition des bénéfices qu'à compter de la date de l'entrée en jouissance stipulée lors de l'émission.

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les Assemblées Générales des Associés. Chaque part est indivisible à l'égard de la Société. Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

En cas de démembrement de propriété, et à défaut de convention contraire entre les intéressés, signifiée à la Société, toutes les communications sont faites à l'usufruitier qui est seul convoqué aux assemblées générales même extraordinaires, et a seul le droit d'y assister et de prendre part aux votes et consultations par correspondance quelle que soit la nature de la décision à prendre.

#### **ARTICLE 17 - TRANSMISSION DES PARTS**

##### ***17.1 Transmission entre vifs***

La cession de parts à quelque titre que ce soit, à un tiers non-associé, est soumise à l'agrément préalable de la Société de Gestion, sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession à un conjoint, à un ascendant ou à un descendant. L'agrément doit être demandé à la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception, indiquant les noms, prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

L'agrément est réputé acquis si la Société de Gestion n'a pas notifié sa décision par lettre recommandée avec avis de réception dans les deux mois de la

réception de la demande. Cette décision n'est pas motivée.

La constitution d'un nantissement est soumise à la même procédure que ci-dessus. L'agrément du nantissement emporte agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 2078 alinéa 1 du code civil, à moins que la Société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

En cas de refus d'agrément pour une cession, la Société de Gestion 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 un tiers, soit, avec le consentement du cédant, 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 du délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné, sauf prorogation de ce délai par décision de justice, conformément à la loi.

Toute mutation de parts sera considérée comme valablement réalisée à la date de son inscription sur le registre des associés. Cette inscription sera opérée par la Société de Gestion sur présentation :

- ! d'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts et indiquant les noms, prénoms et adresse du bénéficiaire de la mutation et le nombre de parts transférées.
- ! d'une acceptation de transfert signée par le bénéficiaire.

La Société pourra exiger que les signatures soient certifiées par un officier public ou ministériel.

La mutation pourra avoir lieu dans les formes de droit commun et selon la procédure prévue à l'article 1690 du Code Civil, et dans ce cas, elle sera inscrite par la Société de Gestion sur le registre des associés, après sa signification à la Société ou après remise d'une expédition ou d'un extrait de l'acte authentique comportant intervention de la Société de Gestion.

##### ***17.2 Transmission par décès***

En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les Associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'Associé décédé et, éventuellement, son conjoint survivant. A cet effet, les héritiers, ayants droit et conjoint doivent justifier de leurs qualités, par la production d'un certificat de propriété notarié ou de tout autre document jugé satisfaisant par la Société de Gestion.

L'exercice des droits attachés aux parts d'intérêts de l'associé décédé est subordonné à la production de cette justification, sans préjudice du droit pour la Société de Gestion de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

### **17.3 Registre d'offres et de demandes de parts**

Lorsque l'Assemblée Générale Extraordinaire réunie en cas de blocage des retraits décide de faire application de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société et emportent suspension des demandes de retrait. Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande ; il est établi et publié par la Société de Gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des Associés qui est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du code civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la Société et aux tiers. La Société de Gestion garantit la bonne fin de ces transactions.

Les modalités de mise en œuvre de ces dispositions et notamment les conditions d'information sur le marché secondaire des parts et de détermination de la période d'enregistrement des ordres sont fixés conformément au règlement et à l'instruction de l'Autorité des Marchés Financiers.

## **TITRE III : ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ GESTION - CONSEIL DE SURVEILLANCE - COMMISSAIRES AUX COMPTES**

### **ARTICLE 18 - NOMINATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

La société est administrée par une Société de Gestion. PAREF GESTION, société anonyme inscrite au RCS de Paris sous le numéro B 380 373 753, et agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) sous le numéro GP-08000011, est désignée comme Société de Gestion pour la durée de la Société, étant précisé que le représentant de ladite Société est son directeur général.

Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser que par sa dissolution, sa mise en règlement judiciaire ou en liquidation de biens, sa révocation par l'assemblée générale ordinaire ou sa démission.

Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions, la Société serait administrée par une Société de Gestion nommée en assemblée générale statuant conformément à la loi, et convoquée dans le délai de deux mois par l'une des personnes habilitées par l'article 20.

### **ARTICLE 19 - ATTRIBUTION ET POUVOIR DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

La Société de Gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la société et pour décider, autoriser et réaliser toutes opérations relatives à son objet sous réserve des pouvoirs attribués aux Assemblées Générales par la loi et les règlements. Toutefois, la Société de Gestion ne peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme que dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale. Elle ne peut non plus procéder à un échange, une aliénation ou une constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société qu'avec l'autorisation de l'Assemblée Générale. La Société de Gestion ne contracte en cette qualité et à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société, et n'est responsable que de son mandat.

La Société de Gestion a notamment les pouvoirs suivants énumérés de manière énonciative mais non limitative :

- ! administrer la Société et la représenter vis-à-vis des tiers et de toutes administrations ;
- ! préparer et réaliser les augmentations de capital ;
- ! rechercher de nouveaux Associés ;
- ! faire ouvrir tous comptes de chèques postaux et tous comptes bancaires et les faire fonctionner ;
- ! faire et recevoir toute la correspondance de la Société et retirer auprès de la Poste toutes lettres et tous paquets envoyés recommandés ;
- ! procéder à l'ouverture, au nom de la Société, à tout compte de dépôts, comptes courants ;
- ! arrêter les comptes et les soumettre aux Assemblées Générales des Associés ;
- ! convoquer les Assemblées Générales des Associés, arrêter leur ordre du jour et exécuter leurs décisions ;
- ! veiller à la bonne réalisation des investissements, dans le cadre de l'objet de la Société, signer les actes d'achat, obliger la Société à exécuter toutes les charges et conditions stipulées dans ces actes, payer le

prix, faire procéder à toutes formalités de publicité foncière, généralement, faire le nécessaire ;

- ! assurer la gestion des biens de la Société ;
- ! consentir tous baux, pour la durée et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables ;
- ! faire exécuter tous travaux d'entretien, de réparation, d'amélioration, d'agrandissement et de reconstruction des immeubles sociaux et arrêter, à cet effet, tous devis et marchés ;
- ! soumettre à l'Assemblée Générale des Associés la vente des immeubles et les conditions financières après approbation du Conseil de Surveillance ;
- ! arrêter chaque année la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société et les faire approuver en Assemblée Générale des Associés ;
- ! contracter les assurances nécessaires ;
- ! exercer toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant.

#### **ARTICLE 20 - DELEGATION DE POUVOIRS – SIGNATURE SOCIALE**

La Société de Gestion peut conférer à telle personne que bon lui semble, et sous sa responsabilité, tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés, dans la limite de ceux qui lui sont attribués et déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à ses mandataires sans que ces derniers puissent, à un moment quelconque, exercer d'actions directes à l'encontre de la Société ou de ses Associés dont ils ne sont pas les préposés. La signature sociale appartient à la Société de Gestion. Elle peut la déléguer conformément aux dispositions de cet article.

La ou les délégations ci-dessus ne devront toutefois pas avoir pour effet de priver la Société de Gestion de l'agrément de l'Autorité des marchés financiers.

#### **ARTICLE 21 - REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION**

La Société de Gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant les commissions suivantes:

##### **Gestion :**

La Société de Gestion perçoit une commission de gestion 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 pour 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 bénéfiques. La Société de Gestion prélève les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements par la SCPI de ses recettes.

En contrepartie de cette rémunération, 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 bénéfiques, 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, ...)
- ! les frais de constitution de la Société ;
- ! 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 ;
- ! la rémunération des membres du Conseil de Surveillance ;
- ! la rémunération du dépositaire ;
- ! les honoraires du Commissaire aux Comptes ;
- ! 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 assurances
- ! les frais de contentieux et de conseils juridiques et fiscaux ;
- ! 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.

#### **Retrait, cession et mutation :**

La Société de Gestion perçoit :

- ! 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 TTC pour un taux de TVA de 20 %) par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit (donation notamment).

#### **Souscription :**

La Société de Gestion perçoit une commission de souscription 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 unième (2 001<sup>e</sup>) part souscrite.

Par dérogation à ce qui précède, la commission de souscription sera réduite de telle sorte que le prix de souscription se monte à 230 € par part pour toute souscription excédant trois millions (3 000 000) d'Euros et réalisée avant le 30 septembre 2014.

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.

#### **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 des 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

#### **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.

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.

## **TITRE IV : CONTRÔLE DE LA SOCIETE**

### **ARTICLE 22 - CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Le Conseil de Surveillance assiste la Société de Gestion.

Il opère, à toute époque de l'année, les vérifications et contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire



communiquer tous les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société.

Il présente à l'Assemblée Générale Ordinaire un rapport sur la gestion de la Société, et donne son avis sur les projets de résolution soumis par la Société de Gestion aux Associés.

Il est tenu de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale.

### **22.1 Nomination**

Le Conseil de Surveillance est composé de 7(sept) Associés au moins et de 9 (neuf) 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 toujours rééligibles. Leur mandat vient à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des Associés ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue au cours de la troisième année suivant celle de leur nomination.

La rémunération du Conseil de Surveillance est fixée par l'Assemblée Générale Ordinaire, à charge pour le Conseil de la répartir entre ses membres.

Conformément à l'article 422-200 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.

Si le nombre de ses membres devient inférieur à 7(sept) Associés, le Conseil de Surveillance devra se compléter à ce dernier chiffre. Les nominations effectuées à titre provisoire par le Conseil de Surveillance devront être soumises à l'approbation de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance.

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré ne demeure en fonction que jusqu'à la prochaine Assemblée Générale.

Pour permettre aux Associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion sollicitera les candidatures des Associés et leur proposera de voter les résolutions ayant pour objet la désignation des membres du Conseil de Surveillance.

### **22.2 Organisation - Réunions et délibérations**

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres, et pour la durée qu'il détermine mais qui ne peut excéder celle de leur mandat, un président et un secrétaire. En cas d'absence du président, le Conseil désigne à chaque séance celui de ses membres qui remplira les fonctions du président.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, sur la convocation, soit du président ou de deux de ses autres membres, soit de la Société de Gestion. Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit, désigné dans la convocation. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance.

Les membres absents peuvent voter par correspondance, au moyen d'une lettre ou d'un télégramme, ou donner, même sous cette forme, des mandats à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance; un même membre du conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux séances.

Pour que les décisions du conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction. Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du président de séance est prépondérante.

La justification du nombre des membres en exercice et de leur nomination ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant leurs collègues et des votes par écrit, résultent, vis-à-vis des tiers, de l'énonciation, dans le procès-verbal de chaque séance, des noms des membres présents, représentés et votant par écrit, et des noms des membres absents. Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au siège social, et signés par le président de la séance et le secrétaire.

Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le président ou par deux membres du conseil ou encore par la Société de Gestion.

### **22.3 Mission du Conseil de Surveillance**

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- de présenter, chaque année, à l'assemblée générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion et donne son avis sur le rapport de la Société de Gestion. A cette fin, il peut, à toute époque de l'année, opérer les vérifications et les contrôles qu'il

juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la société ;

- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'assemblée générale.

#### **22.4 Responsabilité**

Les membres du Conseil de Surveillance ne contractent, à raison de leurs fonctions aucune obligation personnelle ou solidaire en conséquence des engagements de la société. Ils ne répondent, envers la société et envers les tiers, que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat.

#### **22.5 Rémunération**

Les membres du Conseil de Surveillance ont droit au remboursement sur justificatifs des frais réels exposés en France pour se rendre aux réunions du Conseil et le cas échéant pour remplir les missions prévues ci-dessus. Ils perçoivent des jetons de présence pour participer aux réunions du Conseil. Le président du Conseil de Surveillance perçoit en outre des jetons de présence annuels. Les membres du Conseil n'ont droit à aucune autre rémunération au titre de leur fonction. Les montants des jetons de présence des réunions du Conseil de Surveillance, du président du Conseil de Surveillance ainsi que le montant maximum par déplacement des frais réels sont fixés en Assemblée Générale Ordinaire.

#### **22.6 Composition du premier 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
- ! La société INTERNOS, représentée par Guillaume MASSET
- ! La société PARUS, représentée par Stéphane LIPSKI
- ! Monsieur Léon BARUC
- ! Monsieur Jean-François GUTHMANN
- ! Monsieur Yann PRIGENT
- ! Monsieur Philippe GOURDELIER
- ! APICIL ASSURANCES, représentée par Bertrand JOUNIN

#### **ARTICLE 23 - COMMISSAIRES AUX COMPTES ET DEPOSITAIRE**

#### **Commissaires aux comptes :**

Conformément à la loi, un ou plusieurs Commissaires aux Comptes remplissant les conditions exigées et investis de la mission, des pouvoirs et des prérogatives stipulées par la loi, sont nommés pour six ans par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Les Commissaires aux Comptes certifient que les comptes annuels sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle des opérations de la période écoulée, du résultat de ces opérations ainsi que de la situation financière et du patrimoine à l'expiration de cette période.

Ils ont pour mission permanente, à l'exclusion de toute immixtion dans la gestion, de vérifier les valeurs et les documents comptables de la Société et de contrôler la conformité de sa comptabilité aux règles en vigueur.

Ils vérifient également la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données par la Société dans les documents adressés aux Associés sur la situation financière et les comptes annuels de la Société. Ils s'assurent que l'égalité a été respectée entre les Associés.

A cet effet, ils peuvent à toute époque procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeraient nécessaires.

Ils sont convoqués à la réunion des dirigeants de la Société de Gestion qui arrête les comptes de l'exercice écoulé ainsi qu'à toutes les Assemblées Générales.

Leurs fonctions expirent après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination. Ils sont toujours rééligibles.

Leurs honoraires, déterminés conformément à la réglementation en vigueur, sont à la charge de la Société.

#### **Dépositaire :**

La Société est tenue de désigner un dépositaire. Cette désignation est soumise à la décision de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés. La durée du mandat du dépositaire est de 4 ans. Il est reconductible. Sa cessation ne donne lieu à aucune indemnité.

1°) missions du dépositaire :

Dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le dépositaire veille :

- 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.

2°) Rémunération et responsabilité du dépositaire :

La rémunération du dépositaire est à la charge de la société. Le dépositaire est responsable à l'égard de la Société ou à l'égard des porteurs de parts dans les conditions fixées par la réglementation, et la convention de dépositaire.

#### **ARTICLE 24 - EXPERT EXTERNE EN EVALUATION**

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la Société sont arrêtées par la

Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation en valeur vénale des immeubles réalisés par un expert indépendant ou plusieurs agissant solidairement. Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert. La mission de l'expert concerne l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la Société.

L'expert externe en évaluation est nommé par l'Assemblée Générale pour cinq(5) ans. Il est présenté par la Société de Gestion, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des marchés financiers.

### **TITRE V : ASSEMBLEES GÉNÉRALES**

#### **ARTICLE 25 - ASSEMBLEES GENERALES**

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 Associés sont réunis, chaque année, en assemblée générale dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, au jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation. 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 les liquidateurs.

Les assemblées sont qualifiées "d'extraordinaires" lorsque leur décision se rapporte notamment à une modification des statuts et "d'ordinaires" lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration, ou encore à un fait quelconque d'application des statuts. Les associés sont convoqués aux assemblées générales, conformément à la loi.

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales, en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés. Ils peuvent également voter par correspondance.

Ainsi qu'il est prévu à l'article 15, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

Chaque Associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

L'Assemblée Générale élit son président. Sont scrutateurs de l'assemblée, les deux membres de ladite assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction. Le bureau de l'assemblée est formé du président et des deux scrutateurs; il en désigne le secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés. 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.

#### **ARTICLE 26 - ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

L'assemblée générale ordinaire entend les rapports 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 discute, approuve ou redresse les comptes et statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices. Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance, les Commissaires aux Comptes, l'Expert externe en évaluation ainsi que le Dépositaire. Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion, en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 17 des présents statuts.

Elle décide la réévaluation de l'actif de la société sur 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 donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs conférés à cette dernière seraient insuffisants.

Elle délibère sur toutes propositions portées à l'ordre du jour qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

Pour délibérer valablement, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social. Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés ou votant par correspondance, mais

seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés ou votant par correspondance.

#### **ARTICLE 27- ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE**

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

Elle peut décider notamment :

- ! la transformation de la Société en société de toute autre forme autorisée par la loi à faire offre au public,
- ! l'augmentation ou la réduction du capital social
- ! l'approbation des apports en nature ou des opérations de fusion
- ! la modification de la politique d'investissement,
- ! la réouverture du capital après trois ans sans souscription.

L'assemblée peut déléguer à la Société de Gestion le pouvoir de :

- ! fixer les conditions de l'augmentation du capital,
- ! constater les augmentations et les réductions de capital, faire toutes les formalités nécessaires, en particulier les modifications corrélatives des statuts.

Pour délibérer valablement, l'assemblée générale extraordinaire doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés ou votant par correspondance.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

#### **ARTICLE 28 - CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE**

Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, les décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des Associés. Afin de provoquer ce vote, la Société de Gestion adresse à chaque associé le texte des résolutions qu'il propose et y ajoute, s'il y a lieu, tous renseignements et explications utiles.

Les Associés ont un délai de vingt jours à compter de la date d'expédition de cette lettre pour faire

parvenir, par écrit, leur vote à la Société de Gestion qui ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai. En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard de même que l'associé qui n'aurait pas répondu, seraient considérés comme s'étant abstenus de voter.

Les décisions collectives par consultations écrites doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les assemblées générales ordinaires. Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de Gestion procède après un intervalle de six jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'Associés ayant fait connaître leur décision.

La Société de Gestion, ou toute personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe les résultats de vote.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par la Société de Gestion.

#### **ARTICLE 29 - COMMUNICATIONS**

La Société de Gestion établit chaque année un rapport sur l'activité de la Société, qui est soumis à l'approbation de l'assemblée générale annuelle.

L'avis et la lettre de convocation aux assemblées générales indiquent le texte des projets de résolutions présentés à l'assemblée générale. La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent.

Avec la convocation à l'assemblée, tout associé reçoit, sans frais pour lui, à l'adresse indiquée, une brochure regroupant l'ensemble des documents et renseignements prévus par la loi, et notamment les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance, du ou des commissaires aux comptes, ainsi que, s'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire annuelle, le bilan et les comptes.

A compter de la convocation de l'Assemblée, les mêmes documents sont tenus à la disposition des Associés, au siège social.

Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit, à toute époque, de prendre par lui-même ou par mandataire et au siège social, connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices :

- ! Bilans
- ! Comptes de résultats
- ! Annexes

- ! Inventaires
- ! Rapport soumis aux assemblées
- ! Feuilles de présence et procès-verbaux de ces assemblées
- ! Rémunérations globales de gestion, de direction, d'administration et de Conseil de Surveillance

Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie.

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 Euros. Si le capital est supérieur à 760 000 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 760 000 et 7 600 000 Euros ;
- ! 1 % pour la tranche de capital comprise entre 7 600 000 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.

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.

## **TITRE VI : ASSEMBLEES GÉNÉRALES INVENTAIRE - AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS**

### **ARTICLE 30 - EXERCICE SOCIAL**

L'exercice social a une durée de douze mois. Il commence le 1er janvier pour se terminer le 31 décembre. Par exception, le premier exercice commencera le jour de l'immatriculation de la société pour se terminer le 31 décembre 2014.

### **ARTICLE 31 - ETABLISSEMENT DES COMPTES SOCIAUX**

A la clôture de chaque exercice, la Société de Gestion dresse un inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

Elle dresse également le bilan, le compte de résultat et l'annexe qui retrace la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société, et établit un rapport écrit sur la situation de la Société et sur l'activité de celle-ci au cours de l'exercice écoulé.

Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement n° 99-06 du Comité de Règlementation Comptable du 23 juin 1999 modifiant l'arrêté du 26 avril 1995, tels qu'intégrés dans le plan comptable professionnel des SCPI, et les textes modificatifs éventuels.

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs diminuée des dettes, le tout ramené à une part.

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine, le tout ramené à une part.

Le poste "frais à répartir sur plusieurs exercices" et notamment les frais liés à la commercialisation des parts et à la recherche des immeubles (commission de souscription) et à l'acquisition de ceux-ci peut être amorti par prélèvement sur la prime d'émission.

Les comptes annuels sont établis selon les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes.

Toutefois, la Société de Gestion peut proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire des modifications dans la présentation des comptes dans les conditions prévues par le Code monétaire et financier.

### **ARTICLE 32 - AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS**

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris toutes provisions et, éventuellement les amortissements constituent les bénéfices nets.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice mentionné à l'article L. 123-13 du Code de commerce, 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'entre eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

La Société de Gestion a qualité pour décider, dans les conditions prévues par la loi, de répartir des acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.

En cas de cession, le vendeur cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel la cession a eu lieu. L'acheteur commence à en bénéficier à partir de la même date. Les pertes éventuelles sont supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

## **TITRE VII : DISSOLUTION - LIQUIDATION - CONTESTATIONS - DIVERS**

### **ARTICLE 33 - DISSOLUTION – LIQUIDATION**

#### **33.1 Dissolution**

La Société est dissoute par l'arrivée du terme fixé par les statuts sauf prorogation en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

La Société n'est pas dissoute de plein droit par la mort, l'interdiction légale, l'ouverture de la tutelle, la déconfiture, la faillite, le règlement judiciaire ou la liquidation de biens d'un ou plusieurs associés.

La Société de Gestion convoquera, dans les trois ans avant l'échéance, une Assemblée Générale Extraordinaire pour se prononcer sur la prorogation éventuelle de la Société. A défaut, tout Associé pourra, un an avant ladite échéance, demander au Président du Tribunal de Grande Instance du lieu du siège social la désignation d'un mandataire de justice chargé de consulter les Associés et d'obtenir une

décision de leur part sur la prorogation éventuelle de la Société.

La Société peut être dissoute par anticipation en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

### **33.2 Liquidation**

En cas de dissolution, pour quelque cause que ce soit, la liquidation est faite par la Société de Gestion en fonction, à laquelle il est adjoint, si l'Assemblée Générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

Pendant le cours de la liquidation, les Associés peuvent, comme pendant l'existence de la Société, prendre en Assemblée Générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tout ce qui concerne cette liquidation. Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus et qui, s'ils sont plusieurs, ont le droit d'agir ensemble ou séparément. Le ou les liquidateurs peuvent notamment vendre les immeubles de la société de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots, aux prix, charges et conditions qu'ils jugent convenables, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements et donner désistement de tous droits, avec ou sans constatation de paiement, ainsi que faire l'apport à une autre société, ou la cession à une société ou à toutes autres personnes de l'ensemble des biens, droits et obligations de la Société dissoute.

En résumé, ils peuvent réaliser, par la voie qu'ils jugent convenable, tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif sans être assujettis à aucune forme ni formalités juridiques.

Lors de la liquidation de la Société, une commission de liquidation pourra être mise en œuvre, dans des

conditions qui seront soumises en Assemblée Générale à l'agrément préalable des Associés de la SCPI.

Après l'acquit du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est employé à rembourser le montant des parts, si ce remboursement n'a pas encore été opéré.

Le surplus, s'il en reste, est réparti entre tous les Associés au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

Pendant la durée de la Société et après sa dissolution, jusqu'à la fin de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la Société appartiendront toujours à l'être moral et collectif.

En conséquence, jusqu'à la clôture de la liquidation, aucune partie de l'actif social ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des Associés pris individuellement.

### **ARTICLE 34 - CONTESTATIONS**

Toutes les contestations qui peuvent s'élever, soit entre les Associés et la Société, soit entre les Associés, au sujet des affaires sociales pendant le cours de la Société ou de sa liquidation, sont soumises à la juridiction des tribunaux compétents et jugées conformément à la loi française.

En cas de contestation, les Associés sont tenus de faire élection de domicile dans le ressort du tribunal du lieu du siège social de la Société. A défaut d'élection de domicile, les assignations ou significations sont valablement faites au parquet du Procureur de la République près le Tribunal de Grande Instance du siège social.

### **PAREF GESTION**

Représenté par Monsieur Thierry GAIFFE en sa qualité de Directeur Général

**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**