



# **NOTE D'INFORMATION ET STATUTS**

**NOVAPIERRE 1**  
**Société civile de placement immobilier**  
**8 rue Auber, 75009 PARIS**  
**Tel 01 40 29 86 86 \* Fax 01 40 29 86 87**  
**E-mail [gestion@paref.com](mailto:gestion@paref.com) \* [www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com)**  
**425 103 017 RCS PARIS**

# NOTE D'INFORMATION

## SOMMAIRE

	Page
<b>Introduction.....</b>	<b>2</b>
<b>I Conditions générales de souscription des parts.....</b>	<b>3</b>
<b>II Modalités de sortie.....</b>	<b>4</b>
<b>III Frais.....</b>	<b>4</b>
<b>IV OPCI.....</b>	<b>5</b>
<b>V Fonctionnement de la société.....</b>	<b>5</b>
<b>VI Administration, contrôle, information.....</b>	<b>7</b>
<b>Visa de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).....</b>	<b>7</b>
<b>Statuts.....</b>	<b>8</b>

## INTRODUCTION

### 1 - RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

La SCPI NOVAPIERRE 1 a été fondée en novembre 1999 pour constituer un patrimoine immobilier locatif composé principalement de murs de magasins et de commerces permettant d'assurer rentabilité immédiate et sécurité.

NOVAPIERRE 1 est gérée par Peref Gestion, SA au capital de 253.440 € agréée par l'AMF le 19 février 2008 en qualité de Société de Gestion de Portefeuille, numéro GP-08000011. PAREF GESTION dont le Président Directeur Général est Jacques-Michel HIRSCH est une filiale à 99,9% de la foncière PAREF. PAREF est dirigée par Hubert LÉVY-LAMBERT, fondateur et principal actionnaire.

PAREF GESTION assure de manière intégrée tout ce qui concerne la recherche des capitaux, la recherche des immeubles et la gestion locative (encaissement des loyers, révision des baux, gestion courante du patrimoine).

PAREF GESTION gère également INTERPIERRE, SCPI investie dans l'immobilier d'entreprise et PIERRE 48, SCPI à coupon zéro qui investit dans des biens occupés en loi de 48 et assimilés.

### 2 - CARACTÉRISTIQUES ET OBJECTIFS

#### DE LA SOCIÉTÉ

NOVAPIERRE 1 a pour objet de constituer un patrimoine immobilier locatif composé principalement de murs de magasins et de commerces et accessoirement d'immobilier d'entreprise (bureaux, locaux d'activités, etc.), situés dans Paris ou sa proche banlieue et éventuellement dans d'autres grandes villes de France.

Pour assurer le meilleur choix et garantir l'indépendance du processus de décision, toutes les acquisitions projetées sont soumises par la société de gestion à un comité d'investissement dont les membres sont nommés par le conseil de surveillance en vertu de l'article 18 des statuts.

L'assemblée générale mixte du 9 mai 2007, statuant à titre ordinaire, décide, conformément au premier alinéa de l'article 15 des statuts, de porter à 25 millions d'euros la limite dans laquelle la société de gestion est autorisée à contracter des emprunts, avec ou sans sûretés réelles et à procéder à des acquisitions payables à terme. Ces opérations devront être soumises au comité d'investissement prévu par l'article 18 des statuts. Les lignes de crédit permettent de signer des promesses sans avoir à détenir et conserver en caisse le prix de l'opération pendant toute la durée de la promesse.

Compte tenu du rendement moyen des investissements envisagés, qui varie actuellement de 6 à 10 % suivant la qualité des emplacements et des locataires, il est prévu que Novapierre 1 distribuée, en phase de croisière, un dividende de l'ordre de 5 % par an du prix de la part en début d'exercice, sous forme d'acomptes trimestriels en fonction des résultats obtenus. Ce dividende n'est assorti d'aucune garantie.

Depuis l'origine, les performances de Novapierre ont été les suivantes :

(en €)	2000*	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Prix de souscription au 1/01	280	310	323	333	348	360	373	390	410
Dividende	9	18	16,05	15,6	20,4	21	21	20,4	22,6
Rendement annuel du dividende **	3,2%	5,8%	5,0%	4,7%	5,9%	5,8%	5,6%	5,2%	5,5%
Revalorisation ***	10,7%	4,2%	3,1%	4,5%	3,4%	3,6%	4,6%	5,1%	-

\* Les souscriptions ont été ouvertes au public en novembre 1999 au prix d'émission de 270 €

\*\* Dividende par part rapporté au prix de souscription au 1/01

\*\*\* Revalorisation annuelle du prix de la part rapportée au prix de souscription au 1/01

### 3 - CAPITAL

NOVAPIERRE 1 est une SCPI à capital variable, dans la limite du capital statutaire, fixé à 72 M€ depuis l'assemblée générale extraordinaire du 12 septembre 2007. Le nominal des parts est de 240 €

Le capital initial, souscrit en novembre 1999, était de 768.000€ Le capital effectif au 31 décembre 2008 était de 30,1 M€

### 4 - RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales au prorata du nombre de parts leur appartenant.

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

Par dérogation à l'article 1857 du Code civil et conformément à l'article L. 214-55 du Code monétaire et financier, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la société.

La société de gestion a souscrit pour le compte de la SCPI un contrat d'assurance garantissant sa responsabilité civile du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

### 5 - OBSERVATIONS IMPORTANTES

Avant de souscrire, l'investisseur doit prendre en compte les facteurs importants ci-après.

**Durée de placement** : comme toute SCPI, Novapierre 1 n'est pas un placement de trésorerie mais un placement patrimonial à *moyen terme*. Une durée minimum de 5 ans est donc recommandée. Une durée plus longue permet de bénéficier au mieux de la diminution progressive de l'imposition sur les plus-values immobilières suivant la durée de détention.

**Rendement** : Novapierre 1 envisage de distribuer un dividende de l'ordre de 5 %. Ce dividende n'est naturellement pas garanti : il dépend du taux d'occupation des biens acquis et des révisions éventuelles de baux lors de leurs échéances.

**Prix des parts** : d'après la loi, la valeur des parts de SCPI est fixée par la société de gestion dans une fourchette de plus ou moins 10 % autour de la valeur de reconstitution de leur patrimoine, déterminée

comme il est dit plus bas. Cette valeur peut donc fluctuer d'une année sur l'autre en fonction des variations du marché immobilier.

**Liquidité** : le rachat des parts n'est pas garanti. La possibilité de rachat dépend de l'existence de demandes de souscription ou d'un fonds de remboursement suffisant. Afin de contribuer à la liquidité du marché des parts, la société de gestion proposera à l'assemblée générale de vendre à partir de 2006 une partie du patrimoine pour alimenter un fonds de remboursement dans les limites fixées par la loi (cf page 4). Ce fonds pourra représenter 10% des actifs, ce qui devrait amortir d'éventuels déséquilibres temporaires entre les souscriptions et les retraits.

## CHAPITRE I

### CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

#### 1 - MODALITÉS DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

##### A) Dossier de souscription

Un dossier complet est remis à tout souscripteur éventuel, contenant :

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

##### B) Modalités de versement

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 libéré avant la fin du mois prochain. A défaut de libération 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.

##### C) Lieux de souscription et de versement

Les souscriptions et versements sont reçus au siège de la société, ainsi qu'auprès de divers banques et conseils en gestion de patrimoine dont la liste peut être obtenue auprès de la société de gestion.

#### 2 - CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

**Prix de souscription** : le prix de la part est indiqué sur le bulletin trimestriel et sur le bulletin de souscription.

**Date d'entrée en jouissance** : le premier jour du deuxième mois suivant la réception intégrale des fonds par la société.

**Minimum de souscription** : 10 parts pour les associés nouveaux ; pas de minimum pour les anciens.

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

#### 3 - PARTS SOCIALES

**Valeur nominale** : la valeur nominale des parts est égale à 240 € selon les statuts.

**Forme des parts** : les parts sociales sont nominatives. Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur le registre des associés. Les associés reçoivent un certificat numéroté, revêtu de la signature de la société de gestion.

#### 4 - MODALITÉS DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

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

- la *prime d'émission* est acquise à la SCPI au même titre que la valeur nominale. Elle sert à amortir les frais de constitution, de réalisation d'augmentation de capital et d'acquisition du patrimoine. Son évolution permet de sauvegarder les intérêts des associés anciens en évitant que l'arrivée progressive de nouveaux associés ne réduise la valeur de leurs parts par dilution.

- la *commission de souscription*, au plus égale à 8 % HT du prix d'émission, est acquise à la société de gestion pour couvrir les frais de recherche et d'investissement des capitaux, comme indiqué au chapitre III ci après.

L'article 7 des statuts donne à la société de gestion tous pouvoirs pour fixer, dans les conditions déterminées par la loi, le prix et les modalités de souscription des parts nouvelles.

L'article L 214-60 du Code Monétaire et Financier dispose que le prix de souscription des parts doit être compris dans une fourchette de plus ou moins 10% autour de la *valeur de reconstitution* de la société, sauf justification notifiée à l'Autorité des Marchés Financiers dans des conditions fixées par l'arrêté du 20 juillet 1994.

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

La valeur de *réalisation* est la somme de la valeur vénale des immeubles, déterminée par expertise, et de la valeur nette des autres actifs de la société.

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

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

Les conditions de souscription à la date de la présente note sont :

Prix de souscription : 410 € à compter du 2/1/2008  
Valeur nominale : 240 €  
Prime d'émission : 170 €

## CHAPITRE II

### MODALITÉS DE SORTIE

#### 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

L'associé qui désire se défaire de ses parts peut opérer soit un *retrait*, en demandant à la société le rachat de ses parts, soit une *cession*, en les vendant à un tiers. La société de gestion ne perçoit aucune commission sur les retraits ni sur les cessions.

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

#### 2 - RETRAITS

Les demandes de retraits sont adressées à la société de gestion par lettre recommandée avec avis de réception. Elles sont traitées par ordre chronologique, étant observé que la société de gestion ne garantit pas la revente des parts.

Conformément à l'article 7 des statuts, trois cas peuvent se présenter :

a) **les souscriptions excèdent les retraits** : 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. Il est indiqué sur le bulletin trimestriel. Il s'élève à 377,20 € à la date de la présente note.

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 15 jours.

b) **le retrait n'a pu avoir lieu au bout de un 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 alors égal à la *valeur de réalisation* en vigueur (elle s'élève à 363 € à la date de la présente note). Dans l'hypothèse où le fonds ne fonctionne pas encore ou est vide, il sera constitué ou reconstitué dès que possible (cf. ci-après).

c) **les demandes de retrait en attente depuis plus de 12 mois excèdent 10% des parts** : la société de gestion en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoque une assemblée générale extraordinaire dans les deux mois pour statuer sur la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. Ce cas ne peut se produire que si le fonds de remboursement n'existe pas encore ou s'il est vide.

**Fonds de remboursement** : Pour veiller à la liquidité du marché des parts, la société de gestion a constitué un fonds de remboursement à partir de 2006, à hauteur de 1,5 M€ montant porté à 3 M€ en 2008.

L'année 2006 correspondait au fait qu'un fonds de remboursement ne peut être alimenté que par la mise en réserve d'une partie des résultats ou par la vente d'actifs. Or il est prévu de distribuer la plus grande partie des résultats et les ventes ne pouvaient commencer avant 2006.

Le décret 71-524 du 1er juillet 1971 modifié stipule en effet que les SCPI peuvent vendre chaque année au plus 15 % de la valeur vénale de leur patrimoine (avec possibilité de report et cumul sur 3 exercices de cette limite en cas de non utilisation) à condition que les biens vendus aient été détenus 6 ans au moins. Les premières acquisitions datant de 2000, les premières ventes, si jugées opportunes, pourraient intervenir à partir de 2006. Il serait alors proposé à chaque assemblée annuelle d'affecter au fonds tout ou partie du produit de ces ventes, pour le porter à son plafond de 10 % et l'y maintenir en permanence.

En fin d'année 2008, il a été décidé de céder plusieurs actifs, afin d'alimenter effectivement le fonds de remboursement et permettre, dans des conditions satisfaisantes, le remboursement des associés en attente de retrait.

**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 7,2 M€ et du capital minimum légal des SCPI.

### 3 - CESSIONS DE PARTS

Les parts peuvent être acquises ou cédées sans autre intervention de la société de gestion que la régularisation du transfert des parts, sous réserve, si l'acquéreur n'est pas associé, de son agrément par la société de gestion dans les cas prévus à l'article 10 des statuts. Cet agrément résulte, soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la réception de la

demande faite à la société de gestion par lettre recommandée avec avis de réception.

La société de gestion n'a pas l'intention, sauf circonstances exceptionnelles, de refuser l'agrément aux demandes de cession qui lui sont soumises. Conformément à la loi, en cas de refus d'agrément, des mesures ont été prévues à l'article 10 des statuts.

La cession doit être signifiée à la société de gestion, accompagnée du ou des certificats représentant les parts cédées et de la justification du paiement au Trésor du droit d'enregistrement (actuellement 5% du prix de cession augmenté d'un droit de timbre fixe). Conformément à l'article L214.59 du Code monétaire et financier, la cession est opposable à la société et aux tiers dès son inscription sur le registre des associés.

## CHAPITRE III

### FRAIS

La rémunération de la société de gestion est fixée par l'article 17 des statuts. Elle comprend les commissions forfaitaires suivantes :

- **Lors des souscriptions** : une commission de souscription au plus égale à 8 % HT du prix de souscription des parts, destinée à couvrir les frais exposés pour la recherche et l'investissement des capitaux. Cette commission est réduite de moitié pour les souscriptions faites en réinvestissement du dividende et à partir de la mille et unième part pour les souscriptions excédant 1.000 parts.

- **Pour l'administration de la société** : une commission de gestion égale à 8 % HT des recettes de la société (produits locatifs HT encaissés et produits financiers nets).

En contrepartie de cette rémunération, la société de gestion supporte tous les frais de personnel, bureau, déplacements et autres moyens engendrés par l'administration courante de la société, la gestion des biens sociaux, la distribution des résultats, l'information des associés, la préparation et la tenue des conseils et des assemblées, à l'exclusion de toutes autres dépenses qui sont prises en charge par la société.

**Lors des sorties** : la société de gestion perçoit des frais de dossier forfaitaires de 75 €HT par dossier de retrait ou de cession de parts. Précisons en outre que les retraits ne donnent pas lieu à paiement de droit d'enregistrement, conformément à la législation fiscale en vigueur. Le droit d'enregistrement s'applique en revanche aux cessions au taux actuel de 5 %.

La société de gestion ne perçoit aucune autre rémunération, sauf décision contraire de l'assemblée générale des associés, prise conformément aux dispositions de l'article L 214-76 du Code monétaire et financier.

## CHAPITRE IV

### OPCI

**Préambule :**

Conformément à l'article L. 214-84-3 du Code monétaire et financier, la société de gestion informe les associés du régime des organismes de placement collectif immobilier à compter de la publication de l'ordonnance n°2005-1278 du 13 octobre 2005 définissant le régime juridique des OPCI et les modalités de transformation des SCPI en OPCI. Cette information porte en particulier sur l'obligation qui est faite aux SCPI de convoquer une assemblée générale dans les conditions prévues à l'article L. 214-84-2 pour soumettre au vote des associés la possibilité de se placer sous ce régime.

L'OPCI peut revêtir deux formes juridiques distinctes : le FPI (Fond de Placement Immobilier) et la SPPICAV (Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable), qui bénéficient de deux régimes fiscaux distincts :

\_\_\_\_\_ - les détenteurs de parts de FPI sont soumis à la fiscalité des revenus fonciers, mais seuls les revenus distribués sont taxés contrairement à la situation présente,

- les détenteurs de parts de SPPICAV sont soumis à la fiscalité des revenus et des plus-values de valeurs mobilières (régime des actions de sociétés).

L'actif de l'OPCI doit être composé, à concurrence d'au moins 60 %, d'actifs immobiliers. Par ailleurs, pour assurer la liquidité des parts ou des actions, l'actif de l'OPCI doit comprendre, à concurrence d'au moins 10 %, des liquidités ou des instruments financiers à caractère liquide.

Les SCPI disposent d'un délai de cinq ans, à compter de l'homologation des dispositions du règlement général de l'Autorité des marchés financiers relatives aux organismes de placement collectif immobilier (soit jusqu'au 14 mai 2012), pour tenir l'assemblée générale extraordinaire des associés afin qu'elle se prononce sur la question inscrite à l'ordre du jour relative à la possibilité de se transformer en organisme de placement collectif immobilier. Cette assemblée décide de la transformation éventuelle et opte, le cas échéant, pour l'une des deux formes de l'organisme de placement collectif immobilier (FPI ou SPPICAV) qu'elle souhaite voir adoptée à l'issue de la transformation.

## CHAPITRE V FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

### 1 - RÉGIME DES ASSEMBLÉES

Les assemblées générales sont convoquées dans les conditions prévues au titre IV des statuts.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales par un avis inséré au Bulletin des Annonces Légales et Obligatoires (BALO) et par lettre ordinaire. Les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée, en payant les frais correspondants.

Le délai entre la date de l'insertion au BALO ou la date de l'envoi des lettres, si elle est postérieure, et la date de l'assemblée est au moins de 15 jours sur première convocation et de 6 jours sur convocation suivante.

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

Conformément au décret du 1er juillet 1971 modifié, peuvent demander l'inscription de projets de résolution à l'ordre du jour des assemblées un ou plusieurs associés représentant 5% du capital social. Toutefois, lorsque le capital est supérieur à 760.000 €, les associés doivent représenter une fraction du capital social calculée en fonction du barème dégressif suivant :

- 4 % pour les premiers 760 K€ de capital,
- 2,5 % pour la tranche comprise entre 760 K€ et 7,6 M€
- 1% pour la tranche comprise entre 7,6 M€ et 15,2 M€
- 0,5% pour le surplus du capital.

Les projets de résolutions sont adressés au siège de la société par lettre recommandée avec avis de réception 25 jours au moins avant la date de l'assemblée.

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 comme prévu à l'article 23 des statuts.

### 2 - RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET PROVISIONS

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

La société de gestion distribue des acomptes trimestriels sur dividende, si une attestation du commissaire aux comptes fait ressortir que le résultat de l'exercice et le report à nouveau le permettent.

**Grosses réparations** : la société de gestion constitue des provisions pour grosses réparations à hauteur de 3 % des loyers facturés.

### 3 - CONVENTIONS PARTICULIÈRES

Toute convention intervenant entre la SCPI et la société de gestion, ou tout associé de cette dernière, doit, sur les rapports du conseil de surveillance et des commissaires aux comptes, être approuvée par l'assemblée générale.

Lorsqu'il est envisagé d'acheter un bien à un vendeur auquel est lié directement ou indirectement à la société de gestion, celle-ci s'engage à faire procéder à une expertise préalable du bien par l'expert de la SCPI avant l'acquisition.

### 4 - 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...).

Depuis le 2 août 2005, seules peuvent faire l'objet d'un démarchage les parts de SCPI 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 de Novapierre 1 dont les statuts prévoient cette disposition depuis l'assemblée générale du 20 avril 2005.

**La publicité** est soumise aux dispositions du règlement et de l'instruction de l'Autorité des marchés financiers qui prévoient notamment que dans toute publicité doivent être indiqués le numéro du BALO dans lequel est parue la notice, la dénomination de la société et l'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'AMF, son numéro de visa, sa date d'obtention et les lieux où l'on peut se la procurer gratuitement.

### 5 - RÉGIME FISCAL

*Les informations qui suivent représentent schématiquement la situation existant en 2009. Compte tenu de la complexité de la matière, les souscripteurs potentiels doivent vérifier que la jurisprudence récente ou les lois de finances subséquentes n'ont pas modifié la fiscalité applicable à leur cas particulier.*

#### a) Fiscalité de la société

Novapierre 1 bénéficie de la translucidité fiscale prévue par l'article 8 du Code Général des Impôts (CGI). Elle n'est donc pas redevable elle-même d'un impôt sur ses bénéfices. En revanche, chacun de ses associés est personnellement passible, pour sa part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la société, soit de l'impôt sur le revenu, soit de l'impôt sur les sociétés s'il s'agit d'une personne morale relevant de cet impôt.

#### b) Imposition des revenus des résidents

Compte tenu de la transparence fiscale, les associés sont imposés non sur les revenus perçus, mais sur leur quote-part des revenus ou des déficits de la société, calculée au prorata du nombre de parts et de leur date de jouissance.

Pour les personnes physiques, les recettes (loyers, produits accessoires, etc.) sont imposables au régime des *revenus fonciers* après déduction de l'ensemble des frais et charges. La déduction forfaitaire de 14 % couvrant certains frais a été supprimé à compter de 2006 en contrepartie de leur déduction pour le montant réel.

Les *revenus financiers* sont assujettis au prélèvement libératoire sauf demande contraire des associés. Les charges financières liées aux emprunts faits par la société sont déductibles des autres revenus fonciers seulement. Depuis le 1er janvier 2008, le taux du prélèvement libératoire, hors prélèvements sociaux, est porté à 18%. Les contributions sociales applicables à ces revenus financiers (CSG, CRDS, prélèvement social) au taux de 12,1 % (en vigueur au jour du visa de la présente note) sont retenues à la source pour les associés résidents fiscaux Français soumis à l'IR.

Dans ces deux cas prélèvement libératoire et prélèvements sociaux), la retenue est opérée par la société de gestion qui en verse le montant à l'administration fiscale

Pour les personnes morales soumises à l'IS, la quote-part des bénéfices de la SCPI, déterminés en retenant les règles applicables aux BIC, est taxée entre les mains de l'associé au taux de droit commun (33 1/3 % plus majorations).

La société de gestion transmet chaque année aux associés toutes indications utiles pour leur permettre de remplir leur déclaration fiscale. Les associés ayant financé leur souscription à crédit peuvent déduire en outre les intérêts des emprunts ayant servi à financer l'acquisition des parts, dans les conditions prévues par les textes en vigueur.

#### c) Imposition des plus-values des résidents

Pour les personnes physiques, les cessions de parts de SCPI n'entrent pas dans les seuils applicables aux valeurs mobilières et sont assimilées à des cessions d'immeubles. Elles sont imposables en tant que plus-values immobilières au taux proportionnel de 16 % et assujetties aux prélèvements sociaux de 11% depuis le 1er janvier 2005, soit un taux d'imposition global de 27%.

En cas de retrait ou de cession des parts dans les 5 ans suivant leur acquisition, la plus-value est imposée en totalité. Au-delà de la 5ème année de détention, la plus-value imposable est réduite de 10 % par an, de telle sorte qu'elle disparaît entièrement après 15 ans.

En outre, les cessions de parts bénéficient d'un abattement fixe de 1.000 € par opération sur le montant de la plus-value brute après application de l'abattement pour durée de détention. Les moins-values éventuelles ne sont pas déductibles. Il appartient à l'associé de calculer et déclarer la plus-value imposable dans le délai d'un mois à compter du retrait (ou de la cession), et de régler l'impôt correspondant auprès de la recette des impôts.

Les plus-values immobilières réalisées par la SCPI sont imposées de manière analogue mais l'impôt correspondant est payé directement à la date de cession par la SCPI sur sa trésorerie, pour le compte des associés personnes physiques. En revanche, les plus-values mobilières réalisées par la SCPI sont imposables selon leur régime propre entre les mains des associés.

Pour les personnes morales soumises à l'IS, les plus ou moins values sur cession de parts ainsi que celles réalisées par la SCPI sont taxées selon le régime des plus ou moins values professionnelles au taux, sauf exception, de 33 1/3 % plus majorations. L'impôt n'est pas retenu à la source.

#### d) Associés résidant hors de France

Les conventions fiscales attribuent généralement à la France le droit d'imposer les revenus et les plus-values immobiliers. Ceux-ci sont alors imposables en France selon des modalités voisines de celles applicables aux résidents.

Les revenus fonciers sont imposés avec les mêmes abattements (cf alinéa b ci-avant) et le même barème que pour les résidents. Toutefois, un taux minimum de 25% est appliqué quel que soit le revenu.

Les plus-values sont calculées avec une assiette différente suivant que leur bénéficiaire est un particulier ou une entreprise :

a) *les personnes physiques* bénéficient des mêmes abattements (cf alinéa c ci-avant) que les résidents. Le taux est de 16% pour les résidents de la Communauté européenne et d'un tiers pour les résidents d'un autre état (50% si les plus-values ne sont pas occasionnelles). Il appartient à l'associé cédant de désigner un représentant fiscal et de déposer une déclaration de plus-values à la recette des impôts dans le délai d'un mois du retrait ou de la cession. S'agissant des ventes d'actifs par la SCPI, l'impôt est payé par la SCPI comme pour les résidents.

b) pour *les personnes morales*, la plus-value est calculée sur un prix d'achat réduit de 2% par année de détention. Le taux est fixé à un tiers et l'imposition est à valoir sur l'impôt final à payer. Il appartient aux associés de désigner un représentant fiscal en France.

## 6 - MODALITÉS D'INFORMATION

L'information des associés est assurée au moyen des documents suivants :

- le rapport annuel, préparé à l'occasion de l'assemblée générale annuelle, regroupe l'ensemble des informations relatives à l'exercice social de la société (rapport de gestion, comptes et annexes de l'exercice, rapport du conseil de surveillance, rapports des commissaires aux comptes).

- le bulletin d'information trimestriel, diffusé dans les quarante cinq jours suivant la fin de chaque trimestre, fait ressortir les principaux événements de la vie sociale de la période en cours.

## CHAPITRE VI

### ADMINISTRATION-CONTRÔLE- INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

#### 1 - LA SOCIÉTÉ

**Dénomination sociale** : NOVAPIERRE 1

**Nationalité** : française

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

**Statuts** : les statuts de la société sont déposés au siège social

**Registre du commerce** : 425 103 017 RCS Paris

**Forme juridique** : NOVAPIERRE 1 a le statut de Société civile autorisée à faire publiquement appel à l'épargne. Elle est régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, ainsi que par les articles 231-1 à 231-8 du Code de commerce, les articles 214-50 et suivants du Code monétaire et financier et le décret 71-524 du 1er juillet 1971 modifié.

La comptabilité de la société est régie par les dispositions du plan comptable général adapté aux SCPI, modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999.

**Objet social** : la société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

**Durée** : la durée de la société est fixée à 99 ans à dater de son immatriculation au RCS, soit jusqu'au 12 novembre 2098, sous réserve des cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux statuts.

**Exercice social** : l'année sociale commence le 1er janvier et finit le 31 décembre.

**Capital initial** : 768 000 €

**Capital statutaire** : 72 000 000 €

**Capital effectif au 31 décembre 2008** : 30 077 040 €

#### 2 - ADMINISTRATION : PAREF GESTION

**Désignation** : PAREF GESTION, SA au capital de 253.440 € agréée par l'AMF le 19 février 2008 en qualité de Société de Gestion de Portefeuille, numéro GP—08000011

**Date de création** : 20 décembre 1990

**Objet social** : La société a pour objet exclusif, en France ou à l'étranger, directement ou par la voie de prises de participations ou d'intérêts dans toute société existante ou en création, la gestion d'actifs pour compte de tiers et notamment l'exercice d'une activité de gestion de portefeuille pour le compte de tiers dans les limites de l'agrément délivré par l'AMF et sur la base du programme d'activité approuvé par l'AMF, la gestion de sociétés civiles de placement immobilier, la gestion de sociétés foncières et immobilières, la gestion et la transaction immobilières, et d'une manière générale, toutes opérations financières, commerciales, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement à l'objet social, à l'exclusion de toute opération de marchand de biens.

**Siège social** : 8 rue Auber, 75009 PARIS

**Nationalité** : française

**Registre du Commerce** : 380 373 753 RCS Paris

**Conseil d'administration** :

Président : M. Jacques-Michel HIRSCH, Président

Directeur Général :  
Patrick LENOËL

Administrateurs :  
PAREF SA, représentée par M. Hubert LÉVY-LAMBERT  
SCI PARUS, représentée par Alain PERROLLAZ  
Patrick LENOËL

**Répartition du capital** :

Paref Gestion est détenue à 99,9 % par le groupe PAREF. Le groupe PAREF, fondé et dirigé par M. Hubert Lévy-Lambert, est un groupe indépendant spécialisé dans l'investissement et la gestion immobilière.

### 3 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

**Attributions** : il est chargé d'exercer un contrôle permanent de la gestion de la société et d'assister la société de gestion dans ses tâches de gestion et d'investissement. A cet effet, il désigne les membres du comité d'investissement auquel la société de gestion doit soumettre pour avis tout projet d'investissement et de désinvestissement et de financement. Il présente à l'assemblée générale un rapport sur la gestion de la société.

**Nombre de membres** : il est composé de 7 associés au moins et de 12 au plus.

**Durée de leur mandat** : les membres du conseil de surveillance sont élus pour six ans.

En cas de décès ou de démission, le conseil peut, tant que le nombre de membres est au moins égal à sept, coopter un nouveau membre dont le mandat expire à la prochaine assemblée.

**Composition du Conseil au 1er avril 2009** :

*Président* : M. Stéphane LIPSKI, commissaire aux comptes

*Membres* : MM. Bertrand de GELOES, dirigeant de société, Jacques de JUVIGNY, directeur financier, Jacques KUNVARI, ancien directeur général d'un organisme social, Raoul MADAR, marchand de biens, Jean-Pierre POULHALEC, commerçant retraité, SCI

TRIELLE, représentée par Hubert Lévy-Lambert, Christophe VALOIS, conseiller en gestion de patrimoine, SNRT, représentée par M. Dominique CHUPIN, chef d'entreprise.

**Comité d'investissement** :

Les membres du comité d'investissement nommés par le conseil de surveillance sont :

*Président* : M. Jacques KUNVARI, ancien directeur général d'un organisme social

*Membres* : M. Bertrand de GELOES, dirigeant de société, M. Hubert LÉVY-LAMBERT, M. Stéphane LIPSKI, SNRT, représentée par M. Dominique CHUPIN, chef d'entreprise.

Le secrétariat du comité est assuré par la société de gestion. Tous les membres du conseil de surveillance peuvent de droit participer aux séances du comité. L'expert immobilier de la société y participe avec voix consultative.

### 4 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

Conformément à la loi et aux statuts, les commissaires aux comptes ont été nommés pour 6 ans jusqu'à l'assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice 2011.

**Titulaire** : PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, 63 rue de Villiers, 92200 Neuilly-sur-Seine, représenté par M. Daniel FESSON,

**Suppléant** : M. Etienne BORIS, même adresse.

### 5 - EXPERT IMMOBILIER

Conformément à l'article 14 du décret du 1er juillet 1971 modifié, la société Foncier Expertise, acceptée par l'AMF, a été renouvelée par l'assemblée générale de mai 2008 jusqu'à l'issue de l'assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice 2011.

### 6 - INFORMATION

La personne assurant la responsabilité de l'information est M. Patrick LENOËL, Directeur Général de PAREF GESTION, Tél. 01 40 29 86 86, Fax 01 40 29 86 87.

Patrick LENOËL

### VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

Par application des articles L. 411-1, 411-2, 412-1 et 621-8 du Code monétaire et financier, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la présente note d'information le visa n° 05-31 en date du 20 septembre 2005.

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.

## TITRE I

### FORME - OBJET - DÉNOMINATION SIEGE SOCIAL- DURÉE

#### Article 1 - Forme

Il est formé une Société Civile de Placement Immobilier, régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, le titre 3 de la loi du 24 juillet 1867, les articles L. 214-50 et suivants du Code monétaire et financier, le décret n° 71-524 du 1er juillet 1971 modifié, ainsi que par les présents statuts.

#### Article 2 - Objet

La société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

#### Article 3 - Dénomination

La société prend la dénomination de NOVAPIERRE 1.

#### Article 4 - Siège social

Le siège social est fixé à PARIS, 9ème, 8 rue Auber. Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville ou d'un département limitrophe par simple décision de la société de gestion et en tout autre lieu en vertu d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire.

#### Article 5 - Durée

La durée de la société est fixée à quatre vingt dix neuf années à compter de son immatriculation. Cette durée pourra être prorogée ou la société dissoute par anticipation à toute époque, par décision de l'assemblée générale extraordinaire.

## TITRE II

### CAPITAL SOCIAL - PARTS RESPONSABILITÉ

#### Article 6 - Capital social- apports

##### 1) Capital statutaire

Le capital statutaire, qui constitue le maximum au-delà duquel les nouvelles souscriptions ne pourront être reçues est fixé à 72.000.000 euros. Il est divisé en 300 000 parts de 240 euros nominal. Il peut être modifié par décision de l'assemblée générale extraordinaire.

##### 2) Capital effectif

Le capital effectif représente la fraction du capital statutaire effectivement souscrite par les associés. Il est susceptible d'augmenter par les versements des associés ou par l'admission de nouveaux associés et de diminuer par la reprise des apports des associés, dans les conditions prévues à l'article 7.

##### 3) Capital initial

Le capital initial est fixé à la somme de 768 000 euros, divisé en 3 200 parts de 240 euros, souscrites par les associés fondateurs sans appel public à l'épargne, avec une prime d'émission de 20 euros par part.

#### Article 7 - Augmentation et réduction du capital social

##### 1) Augmentation du capital effectif

La société de gestion a tous pouvoirs pour fixer, dans les conditions déterminées par la loi, le prix et les modalités de souscription des parts nouvelles et pour accomplir toutes les formalités légales.

##### 2) Réduction du capital effectif

Le capital effectif est susceptible de diminuer par suite de la reprise totale ou partielle des apports effectués par les associés, sur demande adressée à la société de gestion par lettre recommandée avec avis

de réception. Les demandes sont prises en compte dans l'ordre chronologique de leur réception. Toutefois, le capital effectif ne peut devenir inférieur, du fait des retraits, à 90% du capital effectif existant à la clôture de l'exercice précédent, ni à 10% du capital statutaire, ni au capital minimum légal des SCPI.

L'assemblée générale peut, si elle le juge utile à la satisfaction des demandes de retrait, constituer un fonds de remboursement au plus égal à 10% du capital effectif existant à la clôture de l'exercice précédent.

Le prix de remboursement des parts est fixé comme suit suivant les cas :

a) 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 17. Le solde des souscriptions et retraits s'analyse sur les trois derniers mois.

b) si le retrait n'a pu avoir lieu dans un délai de un mois en raison de l'insuffisance des souscriptions, mais si le fonds de remboursement le permet, le retrait est réalisé, après accord de l'associé, à la valeur de réalisation en vigueur.

c) si, le fonds de remboursement étant vide, les demandes de retrait en attente depuis plus de douze mois excèdent 10% des parts, la société de gestion en informe l'Autorité des Marchés Financiers et convoque une assemblée générale extraordinaire dans les deux mois, pour décider, conformément à l'article L.214-59 du Code Monétaire et Financier, la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

#### Article 8 - Libération des parts

Lors de leur 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 9 - Représentation des parts

Les parts sont essentiellement nominatives.

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 10 - Transmission des parts

##### 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 nom, prénoms et domicile du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts à céder 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 :

a) d'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts et indiquant les nom, prénoms et adresse du bénéficiaire de la mutation et le nombre de parts transférées.

b) 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.

##### 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.

##### 3) Registre d'offres et de demandes de parts

Il sera tenu au siège de la société et à la disposition des associés et des tiers un registre spécial où seront recensées les offres de cession de parts ainsi que les demandes d'acquisition portées à la connaissance de la société.

#### Article 11 - 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.

A défaut de convention contraire entre les intéressés, signifiée à la société, toutes 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 12 - 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.

#### Article 13 - Responsabilité civile de la Société

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

### **TITRE III**

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

#### Article 14 - Nomination de la société de gestion

La société est administrée par une société de gestion. Paref Gestion, SA inscrite au RCS de Paris sous le numéro B 380 373 753, et agréée par l'AMF en qualité de Société de Gestion de Portefeuille, 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 déconfiture, 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 15 - Attributions et pouvoirs 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. 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.

#### Article 16 - Délégation 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.

#### Article 17 - Rémunération de la société de gestion

La société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant les forfaits suivants:

- **souscription** : la société de gestion perçoit, au fur et à mesure des souscriptions, un maximum de 8 % HT du prix de souscription des parts, afin de couvrir tous les frais exposés pour d'une part procéder à la recherche des capitaux nouveaux, d'autre part rechercher et réaliser les programmes d'investissements.

- **gestion** : la société de gestion perçoit définitivement, au fur et à mesure de leur encaissement, 8 % HT des loyers et des produits financiers nets encaissés par la société.

- **retrait et cession** : la société de gestion perçoit des frais de dossier forfaitaires de 75 € HT par dossier de retrait ou de cession de parts. La société de gestion perçoit des commissions de vente de 2% hors taxes des ventes hors droits lors des cessions d'actifs, réduite à 1,5% lors de ventes intermédiaires par des tiers. Dans ce dernier cas, la commission cumulée de vente ne pourra excéder 5% hors taxes et hors droits du montant de l'actif.

En contrepartie de cette rémunération, la société de gestion supporte tous les frais de personnel, bureau, déplacements et autres moyens engendrés par l'administration courante de la société, la gestion des biens sociaux, la distribution des résultats, l'information des associés, la préparation et la tenue des conseils et des assemblées, à l'exclusion de toutes autres dépenses qui sont prises en charge par la société.

La société règle directement les prix d'acquisition des biens et droits immobiliers ainsi que les droits d'enregistrement et les frais d'avocat, de notaire et d'agent immobilier liés à l'acquisition des immeubles ainsi qu'à leur location et leur cession.

La société règle également les travaux d'aménagement, les honoraires d'architectes ou bureaux d'études, syndics de copropriété et gérants d'immeuble, les honoraires des commissaires aux comptes, des réviseurs comptables et des experts immobiliers, les frais de contentieux, les assurances, les impôts, les frais d'entretien, réparation et modification des immeubles non répercutés sur les locataires et les frais exposés par les membres du conseil de surveillance.

La prise en charge de frais supplémentaires pourra être soumise à l'agrément de l'assemblée générale des associés pour couvrir des charges exceptionnelles ou non, imprévisibles à la date de signature des présents statuts, 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.214-76 du Code monétaire et financier.

#### Article 18 - Conseil de surveillance

##### *1/ Nomination*

Il est institué un conseil de surveillance qui assiste la société de gestion et exerce le contrôle permanent de la gestion de la société.

Ce conseil est composé de 7 membres au moins et 12 au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée ordinaire après appel de candidatures effectué par la société de gestion auprès des associés.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du conseil de surveillance, la société de gestion proposera aux associés de voter sur cette résolution par mandat impératif.

A l'exception des premiers membres dont le mandat est de trois ans, les membres du conseil de surveillance sont nommés pour six ans. Ils sont toujours rééligibles.

En cas de décès ou de démission, le conseil peut coopérer un nouveau membre dont le mandat expire à la prochaine assemblée ordinaire.

Si le nombre de membres devient inférieur à sept, le conseil doit obligatoirement être renouvelé en totalité par la plus prochaine assemblée ordinaire.

##### *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.

##### *3/ Mission du conseil de surveillance*

Le conseil de surveillance a pour mission :

. d'assister la société de gestion dans ses tâches de gestion et d'investissement. A cet effet, il désigne, en son sein ou à l'extérieur, les membres d'un comité d'investissement auquel la société de gestion doit soumettre tout projet d'investissement et de désinvestissement. Les membres du comité d'investissement qui ont un intérêt personnel direct ou indirect dans un projet soumis au comité ne prennent pas part aux délibérations.

. 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: à 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.

#### *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.

#### *5/ Rémunération*

Les membres du conseil de surveillance ont droit au remboursement sur justificatifs des frais réels exposés pour se rendre aux réunions du conseil et le cas échéant pour remplir les missions prévues ci-dessus, dans la limite de 150 € par déplacement. Ils perçoivent des jetons de présence de 250 € par participation aux réunions du conseil. Les membres du comité d'investissement perçoivent des jetons de présence de 250 € par participation aux réunions du comité. Les présidents du conseil de surveillance et du comité d'investissement perçoivent en outre des jetons de présence annuels de 500 €. Les membres du conseil n'ont droit à aucune autre rémunération au titre de leur fonction.

#### Article 19 - 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 stipulés par la loi, sont nommés pour six ans par l'assemblée générale ordinaire. Ils sont rééligibles.

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

## **TITRE IV**

### **ASSEMBLEES GÉNÉRALES**

#### Article 20 - Assemblées générales

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 :

- a) par le conseil de surveillance,
- b) par le ou les commissaires aux comptes,
- c) 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

d) 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 11, 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 21 - Assemblée générale 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.

Elle pourvoit au remplacement de la société de gestion, en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 14.

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 22 - Assemblée générale 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 appel publiquement à l'épargne

- 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 23 - 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.

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.

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.

#### Article 24 - 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 pré-

sentés 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.

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
- . annexe
- . 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.

## TITRE V

### INVENTAIRE - AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS

#### Article 25 - 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 2000.

#### Article 26 - 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, et établit un rapport écrit sur la situation de la société et sur l'activité de celle-ci au cours de l'exercice écoulé.

Elle applique le plan comptable professionnel des SCPI.

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.

#### Article 27- Affectation et répartition des résultats

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'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 VI

### DISSOLUTION - LIQUIDATION CONTESTATIONS - DIVERS

#### Article 28 - Dissolution - Liquidation

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 peut être dissoute par anticipation en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire.

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.

Après l'acquit du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est réparti entre tous les associés au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

#### Article 29 - 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./.

Fait à Paris, le 5 novembre 1999

Dernières modifications le 10 septembre 2008

