

## CONVOCATIONS

---

### ASSEMBLÉES D'ACTIONNAIRES ET DE PORTEURS DE PARTS

#### NOVAPIERRE 1

Société civile de placement immobilier à capital variable  
8 rue Auber, 75009 Paris  
425 103 017 R.C.S Paris

Capital statutaire : 120 M€, divisé en 500.000 parts de 240 €. Capital effectif au 31/12/2013 : 84 426 720 €.

#### Avis de convocation

Les associés de la SCPI NOVAPIERRE 1 sont convoqués en Assemblée Générale Mixte le 14 mai 2014 à 11h30 au Musée des Arts et Métiers, 60 rue Réaumur, Paris 3ème, avec l'ordre du jour suivant :

#### Assemblée Générale Mixte

#### I/ Ordre du jour :

##### Résolutions à titre ordinaire

1. Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013;
2. Approbation du rapport spécial du Commissaire aux comptes ;
3. Affectation des résultats ;
4. Approbation de la valeur comptable, de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution ;
5. Autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder à la vente d'un ou plusieurs éléments du patrimoine.

##### Résolutions à titre extraordinaire

6. Modification de l'article 1 des statuts «Forme» ;
7. Modification de l'article 2 des statuts « Objet » ;
8. Modification de l'article 17 des statuts « Rémunération de la société de gestion » ;
9. Modification de l'article 18 des statuts « Conseil de surveillance 1/Nomination » ;
10. Modification de l'intitulé de l'article 19 des statuts « Commissaires aux comptes » ;
11. Il est ajouté un deuxième paragraphe à l'article 19 « Commissaires aux comptes » ;
12. Il est ajouté un troisième paragraphe à l'article 19 « Commissaires aux comptes » ;
13. Modification de l'article 20 des statuts « Assemblées Générales » ;
14. Modification de l'article 21 des statuts « Assemblée générale ordinaire » ;
15. Modification de l'article 24 des statuts « Communications » ;

##### Résolutions à titre ordinaire

16. Nomination de trois(3) membres du Conseil de Surveillance ;
17. Nomination du Dépositaire ;
18. Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

#### II/ Texte des résolutions :

**Première Résolution** — L'assemblée générale ayant pris connaissance des rapports présentés par la société de gestion et le Conseil de surveillance, ainsi que du rapport général du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2013 tels qu'ils lui ont été soumis.

**Deuxième Résolution** — L'assemblée générale prend acte du rapport spécial établi par le Commissaire aux comptes concernant les conventions soumises à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, et en approuve les conclusions.

**Troisième Résolution** — L'assemblée générale approuve l'affectation et la répartition du résultat comme suit :

|                                             |             |
|---------------------------------------------|-------------|
| <b>Bénéfice de l'exercice</b>               | 6 433 310 € |
| <b>Report à nouveau en début d'exercice</b> | 107 218 €   |
| <b>Total distribuable</b>                   | 6 540 528 € |
| <b>Dividendes distribués</b>                | 6 388 640 € |
| <b>Report à nouveau en fin d'exercice</b>   | 151 888 €   |

En conséquence, le dividende unitaire revenant à chacune des parts en pleine jouissance est arrêté à 18,75 €.

**Quatrième Résolution** — L'assemblée générale prend acte, telle qu'elle est déterminée par la société de gestion, de la valeur comptable, de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la SCPI qui s'élèvent au 31 décembre 2013 à :

|                             |                                   |
|-----------------------------|-----------------------------------|
| La valeur comptable         | 120 209 991 € soit 342 € par part |
| La valeur de réalisation    | 136 344 891 € soit 388 € par part |
| La valeur de reconstitution | 159 015 479 € soit 452 € par part |

**Cinquième Résolution** — L'assemblée générale autorise la société de gestion à procéder à la vente, dans les conditions de délai et de pourcentage d'actifs fixés par l'article R.214-157 du code monétaire et financier, après avis du comité d'investissement, d'un ou plusieurs éléments du patrimoine social, ou à leur échange, aux conditions qu'elle jugera convenables. La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014.

#### Résolutions à titre extraordinaires

**Sixième Résolution** — L'assemblée générale, statuant à titre extraordinaire, décide de modifier l'article 1 «Forme» des statuts comme suit :

**Ancienne Rédaction:**

« 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 240-50 et suivants du Code Monétaire et Financier, le décret N° 71-524 du 1er juillet 1971 modifié, ainsi que les présents statuts.. »

**Nouvelle Rédaction :**

**«Il est constitué, par les présentes, une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, régie par les articles 1832, 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.»**

**Septième Résolution** — L'assemblée générale, statuant à titre extraordinaire, décide de modifier l'article 2 « Objet » des statuts comme suit :

**Ancienne Rédaction:**

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

**Nouvelle Rédaction :**

**« La société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, 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. Elle 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. »**

**Huitième Résolution** — L'assemblée générale, statuant à titre extraordinaire, décide de modifier l'article 17 « Rémunération de la société de gestion » comme suit :

**Ancienne Rédaction:**

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

- **sous-crip-tion** : la so-cié-té de ges-tion perçoit, au fur et à mesure des souscriptions, un maxi-mum 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. Cette commission sera ramenée à 6,5% HT lorsque la société aura atteint son capital maximum, sauf décision d'augmenter celui-ci.

- **ges-tion** : la so-cié-té de ges-tion perçoit définitivement, au fur et à mesure de leur encaissement, 8 HT des recettes de toute nature encaissées HT par la société (loyers et produits financiers). En contrepartie de cette rémunération, la so-cié-té de ges-tion 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.

- **retrait et cession**: la so-cié-té de ges-tion 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.

La société règle directement les prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, le montant des travaux d'aménagement, les honoraires d'architectes ou bureaux d'études, les autres dépenses et notamment l'enregistrement et les actes notariés, les frais exposés éventuellement par les membres du conseil de surveillance, les honoraires des commissaires aux comptes et des réviseurs comptables, les frais d'expertise immobilière et de contentieux, les assurances, les impôts, les frais d'entretien, réparation et modification des immeubles non répercutés sur les locataires, y compris les honoraires d'architectes, bureaux d'études, syndics de copropriété et gérants d'immeubles.

La so-cié-té rè-gle éga-le-ment les ho-no-rai-res d'agen-ce et d'avo-cat liés à l'ac-qui-si-tion et à la lo-ca-tion des im-meu-bles ain-si qu'à leur ces-sion éven-tuel-le.

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 15 de la loi 70-1300 du 31 décembre 1970. »

**Nouvelle Rédaction :**

« La so-cié-té de ges-tion est rémunérée de ses fonctions moyennant les forfaits suivant :

- **sous-crip-tion** : la so-cié-té de ges-tion perçoit, au fur et à mesure des souscriptions, un maxi-mum de 8% HT du prix de souscription, prime d'émission incluse, 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. Cette commission sera ramenée à 6,5% HT lorsque la société aura atteint son capital maximum, sauf décision d'augmenter celui-ci.

- **ges-tion** : la so-cié-té de ges-tion perçoit définitivement, au fur et à mesure de leur encaissement, 8% HT des recettes de toute nature encaissées HT par la société (loyers et produits financiers). En contrepartie de cette rémunération, la so-cié-té de ges-tion 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, la préparation et la tenue des conseils, à l'exclusion de toutes autres dépenses qui sont prises en charge par la société.

*En contrepartie de cette rémunération, La société de gestion supporte les frais de bureaux et de personnel nécessaires à l'administration de la Société et du patrimoine, 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 règle directement le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, éventuellement le montant des travaux d'aménagement, les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études chargés de la conception et/ou du suivi de la construction et de la livraison des immeubles et de tous travaux engagés par la société, ainsi que les autres dépenses et notamment celles concernant l'enregistrement, les actes notariés s'il y a lieu, les rémunérations des membres du Conseil de surveillance et le remboursement des frais exposés par eux dans l'exercice de leur mandat, les honoraires des Commissaires aux Comptes, les frais d'expertise immobilière, la rémunération du dépositaire, les frais entraînés par l'impression et l'envoi des documents d'information remis aux associés et la tenue des Assemblées, les frais de contentieux, les assurances, et en particulier, les assurances des immeubles sociaux, les frais d'entretien des immeubles, les frais de recherche des locataires, les impôts, les travaux de réparations et de modifications, les consommations d'eau et d'électricité et, en général, toutes les charges des immeubles, honoraires des syndics de copropriété ou des gérants d'immeubles, et toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la Société.*

- **Commission sur mutation des parts** : Lorsque la mutation de parts s'opère par cession directe entre vendeur et acheteur ou par voie de succession ou de donation, la Société de Gestion percevra à titre de frais de dossier, un forfait de 100 € hors taxes par bénéficiaire. Cette somme pourra être modifiée par l'assemblée générale ordinaire des associés

- **Commission sur arbitrage des actifs immobiliers** : 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 intermédiées 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.

- **Commission de suivi et 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.

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

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.214-106 du Code Monétaire et Financier. »*

**Neuvième Résolution** — L'assemblée générale, statuant à titre extraordinaire, décide de modifier l'article 18 « Conseil de surveillance -1/Nomination »

#### **Ancienne Rédaction**

« 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 coopter 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. »

#### **Nouvelle Rédaction**

« 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 **10 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.

**Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour trois ans. Ils sont rééligibles.**

En cas de décès ou de démission, le conseil peut coopter 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 »

**Dixième Résolution** — L'assemblée générale, statuant à titre extraordinaire, décide de modifier l'intitulé de l'article 19 « commissaires aux comptes »

#### **Ancienne Rédaction**

« Article 19 - Commissaires aux comptes »

#### **Nouvelle Rédaction**

« Article 19 - Commissaires aux comptes – expert externe en évaluation et Dépositaire: »

**Onzième Résolution** — L'assemblée générale, statuant à titre extraordinaire, décide d'ajouter un deuxième paragraphe à l'article 19 « commissaires aux comptes »

Il est ajouté un deuxième paragraphe à l'article 19 :

**« Expert externe en évaluation :**

***La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la SCPI sont arrêtées par la société de gestion à la clôture de chaque exercice sur la base d'une expertise quinquennale réalisée par un expert indépendant. Cette expertise est actualisée chaque année. Après acceptation par l'Autorité des Marchés Financiers de la candidature de l'Expert externe en évaluation présentée par la Société de Gestion, il est nommé pour cinq ans par l'Assemblée Générale ordinaire des associés. »***

**Douzième Résolution** — L'assemblée générale, statuant à titre extraordinaire, décide d'ajouter un troisième paragraphe à l'article 19 « commissaires aux comptes »

Il est ajouté un troisième paragraphe à l'article 19 :

**« 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. »***

**Treizième Résolution** — L'assemblée générale, statuant à titre extraordinaire, décide de modifier l'article 20 « Assemblées Générales » comme suit :

**Ancienne Rédaction**

***« 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. ... »***

**Nouvelle Rédaction**

***« 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 par un avis de convocation inséré au bulletin des annonces légales obligatoires et par une lettre ordinaire directement adressée aux associés ou par voie électronique dans les conditions détaillées ci-après .... »***

Le reste de l'article reste inchangé.

**Quatorzième Résolution** — L'assemblée générale, statuant à titre extraordinaire, décide de modifier l'article 21 « Assemblée générale ordinaire » comme suit :

**Ancienne Rédaction**

***« 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. »***

**Nouvelle Rédaction**

***« 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 Commissaires aux Comptes et l'Expert externe en évaluation chargé d'évaluer le patrimoine immobilier.***

***Elle désigne le dépositaire sur proposition de la société de gestion. »***

Le reste de l'article reste inchangé.

**Quinzième Résolution** — L'assemblée générale, statuant à titre extraordinaire, décide d'ajouter deux alinéas à la fin de l'article 24 « Communications »

***« 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. »***

Le reste de l'article reste inchangé.

#### Résolutions à titre ordinaire

***Seizième Résolution*** — L'Assemblée Générale constate que les mandats de deux membres du Conseil de Surveillance arrivent à échéance à l'issue de la présente assemblée. Elle prend également acte de la démission d'un membre du Conseil de Surveillance. Dans ce contexte et au regard des candidatures exprimées de :

- Monsieur Guy FAUCHON
- Monsieur Julien DELOUME
- Monsieur Paul HAGER
- Monsieur Bertrand DE GELOES D'ELSOO
- Monsieur Christian LEFEVRE
- Monsieur LEPOUTRE Grégoire
- SNRT (Société Nouvelle de Réalisations Techniques) représentée par M. Dominique CHUPIN

et le nombre de suffrages attribués à chacune des candidatures, l'Assemblée Générale nomme en qualité de membres du Conseil de Surveillance les trois(3) candidats suivants, pour une durée de trois ans :

-  
-  
-

leur mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016.

*(Cette résolution ne sera soumise au vote qu'en cas d'approbation de la Neuvième Résolution.)*

***Dix-septième Résolution*** — L'Assemblée Générale, donne tout pouvoir à la société de gestion pour mettre en conformité la société avec la directive AIFM et notamment pour désigner un dépositaire, mettre en place toute convention en conséquence et plus généralement faire toutes les modifications qui s'avèreraient nécessaires du fait de l'entrée en vigueur de ladite directive qui ne relèveraient pas de la compétence de l'assemblée générale des associés.

*(Cette résolution ne sera soumise au vote qu'en cas d'approbation de la Douzième Résolution.)*

***Dix-huitième Résolution*** — Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal pour effectuer toutes formalités légales de dépôts et de publicité et généralement faire le nécessaire.

**1401098**