

CONVOCATIONS

ASSEMBLÉES D'ACTIONNAIRES ET DE PORTEURS DE PARTS

NOVAPIERRE 1

Société civile de placement immobilier à capital variable

Siège social : 8, rue Auber, 75009 Paris

425 103 017 R.C.S. Paris

Capital statuaire : 240 M€, divisé en 500 000 parts de 240 €. Capital effectif au 31/12/2015 : 83 860 320 €.

Avis de convocation

Les associés de la SCPI NOVAPIERRE 1 sont convoqués en assemblée générale mixte le 18 mai 2016 à 11 h 30 au Musée des arts et métiers, 60, rue Réaumur, Paris 3ème. À défaut de quorum, les associés sont informés que l'assemblée générale, sur seconde convocation, se tiendra le 16 juin 2016 à 10 h 00 au siège social. Les associés sont appelés à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

Assemblée Générale Extraordinaire

I/ Ordre du jour :

Résolutions à titre ordinaire

1. Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015 ;
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. Décision d'attribuer un dividende exceptionnel représentant les plus-values de cessions d'immeubles ;
6. Autorisation donnée à la Société de gestion de procéder à la vente d'un ou plusieurs éléments du patrimoine ;
7. Nomination d'un expert immobilier ;

Résolutions à titre extraordinaire

8. Modification de l'article 8 des statuts « Libération des parts » ;
9. Modification de l'article 17 des statuts « Rémunération de la société de gestion » ;
10. Modification des paragraphes 1 et 3 de l'article 18 des statuts « Conseil de surveillance » ;

Résolution à titre ordinaire

11. 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 2015 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 :

Bénéfice de l'exercice	6 094 172 €
Report à nouveau en début d'exercice	141 935 €
Total distribuable	6 236 107 €
Dividendes distribués	6 125 313 €
Report à nouveau en fin d'exercice	110 794 €

En conséquence, le dividende unitaire revenant à chacune des parts en pleine jouissance est arrêté à 17,43 €.

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 2015 à :

La valeur comptable	118 459 667 € soit 339 € par part
La valeur de réalisation	158 697 348 € soit 387 € par part
La valeur de reconstitution	158 610 047 € soit 454 € par part

Cinquième Résolution

L'assemblée générale décide d'attribuer aux associés, le cas échéant, un dividende exceptionnel représentant les plus-values de cessions d'immeubles, la distribution étant faite au nu-propriétaire en cas de démembrement. L'assemblée donne tous pouvoirs à la société de gestion pour procéder à cette distribution sous déduction des sommes payées par la SCPI pour le compte des associés.

Sixième 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 2016.

Septième Résolution

L'assemblée générale décide de nommer Cushman and Wakefield en tant qu'expert immobilier pour une durée de 5 ans se terminant à l'issue de l'assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice 2020.

Résolutions à titre extraordinaire

Huitième Résolution

L'assemblée générale, statuant à titre extraordinaire, décide de modifier l'article 8 « Libération des parts » comme suit :

Ancienne Rédaction

« Lors de leurs souscriptions, 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. »

Nouvelle Rédaction

« Lors de leurs souscription, les parts sont entièrement libérées de leur montant nominal et du montant de la prime stipulée. »

Neuvième 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 :

- **Souscription** : La société de gestion perçoit, au fur et à mesure des souscriptions, un maximum 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.

- **Gestion** : La société de gestion 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 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, la préparation et la tenue des conseils, 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 et 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.

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

- 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.

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. »

Nouvelle Rédaction :

« 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, 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.

- Gestion : La société de gestion perçoit définitivement, au fur et à mesure de leur encaissement 8 % hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés (TVA en sus au taux en vigueur). 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, la préparation et la tenue des conseils, 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 et 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, une somme forfaitaire par bénéficiaire dont le montant est fixé dans la note d'information.

- 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.

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

- Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier :

Sera versée 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) et suivis directement par la société de gestion. »

Le reste de l'article est inchangé

Dixième Résolution

L'assemblée générale, statuant à titre extraordinaire, décide de modifier les paragraphes 1/Nomination et 3/Mission du conseil de surveillance de l'article 18 « Conseil de surveillance » comme suit :

Ancienne rédaction

« 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 sept membres au moins et dix 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.

(...)

3/ Mission du conseil de surveillance

Le conseil de surveillance a pour mission :

– D'assister la société de gestion dans ses tâches de gestion, d'investissement et de désinvestissement. 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 qui ont un intérêt personnel direct ou indirect dans un projet soumis au conseil 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 so-ci-été de ges-tion un rapport sur la situation de la Société.

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

(...) »

Nouvelle rédaction

« 1/ Nomination

Il est institué un conseil de surveillance qui assiste la société de gestion.

Ce conseil est composé de sept membres au moins et de dix au plus pris parmi les associés possédant au moins 20 parts et ayant moins de 75 ans à la date de l'élection par l'assemblée générale ordinaire de la société (en tant que personne physique ou représentant d'une personne morale).

Leurs fonctions expirent à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes du troisième exercice social faisant suite à leur nomination. Ils sont toujours rééligibles. Lors du vote relatif à la nomination des membres du conseil, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du conseil de surveillance, la société de gestion procède à un appel à candidatures avant l'assemblée générale ordinaire devant nommer lesdits membres.

La liste des candidats est présentée dans une résolution. Seront élus membres du conseil de surveillance, dans la limite du nombre de postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix des associés présents ou votants par correspondance à l'assemblée générale ordinaire. En cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

En cas de vacance par démission, décès, d'un ou de plusieurs des membres du conseil de surveillance, le conseil peut, entre deux assemblées générales ordinaires, procéder à des nominations à titre provisoire. Ces cooptations sont soumises à la ratification de la prochaine assemblée générale ordinaire. Le membre nommé en remplacement d'un autre, ne demeure en fonction que pendant la période restant à courir du mandat de son prédécesseur. A défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le conseil de surveillance n'en demeurent pas moins valables.

Si le nombre de membres du conseil devient inférieur au minimum légal, il appartient à la société de gestion de procéder, dans les meilleurs délais, à un appel à candidature et de convoquer une assemblée générale ordinaire en vue de compléter l'effectif du conseil. Le mandat des membres ainsi nommés expirera à l'issue du mandat de l'ensemble des membres du conseil de surveillance préalablement nommés pour trois ans.

(...)

3/ Mission du conseil de surveillance

Le conseil de surveillance assiste la société de gestion, conformément à la loi. A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportun et peut se faire communiquer tous les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la Société. Il présente à l'assemblée générale ordinaire un rapport sur la gestion de la Société, et donne son avis sur les projets de résolutions soumis par la société de gestion aux associés. Il est tenu de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'assemblée générale. »

Le reste de l'article n'est pas modifié.

Résolution à titre ordinaire

Onzième 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.

1601590