

BALO

BULLETIN DES ANNONCES LEGALES OBLIGATOIRES



Direction de l'information
légale et administrative

DIRECTION DE L'INFORMATION LÉGALE ET ADMINISTRATIVE

26, rue Desaix, 75727 PARIS CEDEX 15

www.dila.premier-ministre.gouv.fr

www.journal-officiel.gouv.fr

Avis de convocation / avis de réunion

NOVAPIERRE 1

Société civile de placement immobilier à capital variable
Siège social : 153 boulevard Haussmann, 75008 PARIS
425 103 017 RCS Paris

Avis de convocation

Les associés de la SCPI NOVAPIERRE 1 sont convoqués en Assemblée Générale Ordinaire le jeudi 29 juin 2023 à 16h00, au Salon Verrière – Sofitel Paris Arc de Triomphe, 14 rue Beaujon, 75008 PARIS.

AVIS AUX ASSOCIES

Les associés désirant voter par correspondance notamment ceux habitant à l'étranger n'ayant pas d'enveloppe retour « T », sont invités, dans la mesure du possible, à envoyer leur bulletin de vote rempli par mail à l'adresse électronique suivante : ct-ag-scp@uptevia.com. Ce, afin d'éviter tout aléa relatif aux envois courrier traditionnel.

Si cette Assemblée ne peut valablement délibérer faute de réunir le quorum requis, les associés seront à nouveau convoqués le mardi 18 juillet 2023 à 14h30, au siège social, 153 boulevard Haussmann, 75008 PARIS.

Les associés sont appelés à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

Ordre du jour :

1. Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;
2. Approbation des conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier ;
3. Quitus à la Société de gestion ;
4. Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;
5. Approbation de la valeur comptable ;
6. Approbation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution ;
7. Approbation des distributions de plus-values de cession d'immeubles ;
8. Renouvellement partiel du Conseil de surveillance ;
9. Fixation du plafond de remboursement des frais exposés par les membres du Conseil de surveillance ;
10. Fixation de la rémunération du Conseil de surveillance ;
11. Pouvoirs pour formalités.

PREMIERE RESOLUTION*APPROBATION DES COMPTES SOCIAUX DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2022*

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 tels qu'ils lui ont été soumis.

DEUXIEME RESOLUTION*APPROBATION DES CONVENTIONS VISEES A L'ARTICLE L. 214-106 DU CODE MONETAIRE ET FINANCIER*

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes et du rapport du Conseil de surveillance sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, prend acte des conclusions desdits rapports et approuvent ces derniers tels qu'ils lui ont été soumis.

TROISIEME RESOLUTION*QUITUS A LA SOCIETE DE GESTION*

L'Assemblée Générale donne quitus à la société PAREF GESTION pour sa gestion au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

QUATRIEME RESOLUTION*AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2022*

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition du résultat comme suit :

Résultat au 31/12/2022	8 617 581 €
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	796 085 €
Résultat distribuable au 31/12/2022	9 413 666 €
Distribution 2022	8 374 967 €
Solde report à nouveau après affectation du résultat	1 038 698 €

En conséquence, le résultat par part, calculé, à titre informatif, sur la base du nombre de parts moyen en jouissance de l'année, est de 20,43 euros.

Le dividende annuel versé est calculé pour une part en pleine jouissance depuis le 1^{er} janvier 2022 et arrêté à 19,86 euros.

CINQUIEME RESOLUTION*APPROBATION DE LA VALEUR COMPTABLE*

L'Assemblée Générale approuve la valeur comptable de la SCPI, telle qu'elle est déterminée par la Société de Gestion, qui s'élève au 31 décembre 2022 à :

La valeur comptable	148 817 114 € soit 357,91 € par part
---------------------	--------------------------------------

SIXIEME RESOLUTION*APPROBATION DE LA VALEUR DE REALISATION ET DE LA VALEUR DE RECONSTITUTION*

L'Assemblée Générale prend acte de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la SCPI telles qu'elles sont déterminées par la Société de Gestion.

Ces valeurs s'élèvent au 31 décembre 2022 à :

La valeur de réalisation	174 618 326 € soit 419,96 € par part
La valeur de reconstitution	203 392 624 € soit 489,17 € par part

SEPTIEME RESOLUTION*APPROBATION DES DISTRIBUTIONS DE PLUS-VALUES DE CESSIION D'IMMEUBLES*

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à distribuer les sommes prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-values sur cession d'immeubles » dans la limite du stock des plus-values nettes.

Cette autorisation est valable pour une durée expirant à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2023.

L'Assemblée Générale prend acte qu'aucun montant n'a été versé aux associés de la SCPI au titre des plus-values sur cession d'immeubles au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2022.

HUITIEME RESOLUTION*RENOUVELLEMENT PARTIEL DU CONSEIL DE SURVEILLANCE*

Après avoir rappelé que l'article 18 des statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de surveillance est composé de sept (7) membres au moins et de douze (12) au plus désignés 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, pour trois exercices, L'Assemblée Générale constate l'arrivée à échéance, à l'issue de la présente assemblée, du mandat de trois (3) membres du Conseil de surveillance :

- M. Bertrand de GELOESD'ESLOO (ne se représente pas) ;
- La société PRIMONIAL CAPIMMO représentée par Grégory FRAPET ;
- SOCIETE NOUVELLE DE REALISATIONS TECHNIQUES (« S.N.R.T. ») représentée par M. Dominique CHUPIN ;

Vu les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat (par ordre alphabétique) :

	NOM/ DENOMINATION SOCIALE	PRENOM/ REPRESENTANT	AGE (à la date de l'assemblée)	PROFESSION (actuelle ou passée)	NOMBRE DE PARTS
1	PRIMONIAL CAPIMMO	Grégory FRAPET	51	Société dont l'activité principale est la constitution et la gestion d'un patrimoine à vocation immobilière susceptible d'être composé à la fois d'immeubles, de valeurs mobilières donnant accès au capital de sociétés à vocation immobilière cotées ou non cotées, et de tout instrument financier émis par des sociétés ayant un rapport avec l'activité immobilier, en particulier les parts de SCPI, d'OPCI. La société est titulaire de six (6) autres mandats au sein de Conseils de surveillance de SCPI.	22 750
2	SOCIETE NOUVELLE DE REALISATIONS TECHNIQUES (S.N.R.T.)	Dominique CHUPIN	63	Le représentant est dirigeant d'un ensemble de sociétés ayant des activités dans la thalassothérapie, l'hôtellerie, les travaux publics et dont le capital est détenu par le groupe familial. S.N.R.T. est associée dans plusieurs SCPI et membre du Conseil de surveillance dans 8 d'entre elles dont NOVAPIERRE Allemagne gérée par PAREF Gestion.	2 128

et vu les nouvelles candidatures exprimées (par ordre alphabétique) de :

	NOM/ DENOMINATION SOCIALE	PRENOM/ REPRESENTANT	AGE (à la date de l'assemblée)	PROFESSION (actuelle ou passée)	NOMBRE DE PARTS
3	BOUSQUET	Laurent	51	Cadre commercial chez un éditeur mondial de logiciels de gestion ; investisseur immobilier et gérant d'une SC patrimoniale Associé d'une quinzaine de SCPI depuis 2008 et membre du Conseil de surveillance d'une (1) SCPI.	32
4	CABANIS	Benoît	60	Dirigeant de CABSOC GROUP, Vice-Président Industrie de la CCI d'Ille-et-Vilaine et Membre du Bureau de la CCI de Bretagne. Titulaire d'un (1) mandat au sein du Conseil de surveillance d'une SCPI.	174
5	CAVERO	Andres	60	Ingénieur chez Airbus – Toulouse depuis 37 ans. Par ailleurs, Conseiller Patrimonial Indépendant, au sein du réseau Stellium/Prodémial à Toulouse.	64
6	FABBRO	Marc-Olivier	46	Responsable Pôle Marge Energie au sein de la société Engie/ France BtoC depuis 2020. Auparavant Senior Risk & Businesses Controller auprès de Engie / Green H2.	30
7	FRYBOURG	Alain	70	Auparavant Senior Crédit Officer au sein de la Direction des Risques chez NATIXIS (jusqu'en 2021). Actuellement retraité et titulaire de deux (2) mandats au sein de Conseils de surveillance de SCPI.	58
8	GERMAIN de MONTAUZAN	Stéphane	65	Actuellement retraité et président de la SAS 2SGM Consulting. Auparavant Directeur de la performance de la Direction Technique chez AUCHAN. Associé de la SCPI Novapierre 1 depuis 2011. Également associé d'autres SCPI et investisseur dans la vigne accompagné par Terra Hominis.	99
9	LEFEVRE	Christian	72	Responsable de Centre de Banque Privée – Gestion de Patrimoine. Ingénieur Financier en assurance-vie. Chargé de cours au sein du Centre de Formation de la Profession bancaire. Investisseur et bailleur privé. Titulaire de quatre (4) mandats au sein de Conseils de surveillance de SCPI.	57
10	MARTIN	Jean-Baptiste	42	Ingénieur Expert en Sécurité et Fiabilité des Procédés (Indépendant).	47
11	PICHARD	Sylvain	49	Ingénieur en informatique.	104
12	RUMEAU	Jean-Paul	71	Retraité. Auparavant Cadre Administratif et Financier de l'Education Nationale – Fonction Publique d'Etat.	51
13	WASSE	Patrick	59	Chargé des engagements au sein de la Société Générale de Services. Gérant de SCI. Titulaire de quatre (4) mandats au sein de Conseils de surveillance de SCPI.	101
14	AAAZ (SCI)	Jocelyn BLANC	45	Le représentant est Ingénieur militaire d'infrastructures (Lieutenant-colonel). Auparavant officier de l'Armée de Terre, ingénieur BTP. La SCI est titulaire de deux (2) mandats au sein de Conseils de surveillance de SCPI.	43

L'Assemblée Générale nomme les candidats suivants :

◇
◇
◇

Leur mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025, à tenir en 2026.

NEUVIEME RESOLUTION*FIXATION DU PLAFOND DE REMBOURSEMENT DES FRAIS EXPOSES
PAR LES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE*

Il est rappelé à l'Assemblée Générale qu'en application de l'article 18.5 des Statuts de la SCPI, les membres du Conseil de surveillance ont droit au remboursement sur justificatifs des frais réels exposés en France pour se rendre aux réunions du Conseil. A ce titre, le montant maximum par déplacement est fixé en Assemblée Générale Ordinaire.

L'Assemblée Générale décide en conséquence de fixer le plafond de la prise en charge par la SCPI des frais exposés par les membres du Conseil de surveillance pour se rendre aux réunions du Conseil à la somme de cinq cents (500) euros par réunion et par membre.

Cette décision est applicable jusqu'à toute nouvelle décision de l'Assemblée Générale Ordinaire.

DIXIEME RESOLUTION*FIXATION DE LA REMUNERATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE*

L'Assemblée Générale décide de fixer le montant des jetons de présence des membres du Conseil de surveillance à la somme de cinq cents (500) euros par membre et par séance, nonobstant tous frais de déplacement. Le président du Conseil de surveillance peut éventuellement percevoir en outre des jetons de présence annuels soit cinq cents (500) euros.

Cette décision est applicable jusqu'à toute nouvelle décision de l'Assemblée Générale Ordinaire.

ONZIEME RESOLUTION*POUVOIRS POUR FORMALITES*

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs 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.