

# BALO

## BULLETIN DES ANNONCES LEGALES OBLIGATOIRES



**PREMIER  
MINISTRE**

*Liberté  
Egalité  
Fraternité*

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](http://www.dila.premier-ministre.gouv.fr)

[www.journal-officiel.gouv.fr](http://www.journal-officiel.gouv.fr)

### **Avis de convocation / avis de réunion**



**NOVAPIERRE RESIDENTIEL**  
Société civile de placement immobilier à capital variable  
Siège social : 153 boulevard Hausmann, 75008 PARIS  
408 449 486 R.C.S. Paris

**Avis de convocation**

Les associés de la SCPI NOVAPIERRE RESIDENTIEL sont convoqués en Assemblée Générale Mixte le **mardi 23 juin 2026, à quinze heures trente minutes, au Sofitel, 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-scpi@uptevia.com](mailto:ct-ag-scpi@uptevia.com). Ce, afin d'éviter tout aléa relatif aux envois courrier traditionnel.

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

**Ordre du jour :**

**RESOLUTIONS A TITRE ORDINAIRE**

1. Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;
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 2025 ;
5. Approbation de la valeur comptable ;
6. Présentation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution ;
7. Autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder à la distribution trimestrielle des "plus-values sur cession d'immeubles" et à l'affectation en prime d'émission des "moins-values sur cession d'immeubles" ;
8. Pouvoirs pour formalités.

**RESOLUTIONS A TITRE EXTRAORDINAIRE**

9. Modification de l'article 6 des statuts « Capital social » ;
10. Modification de l'article 23 des statuts « Commissaires aux comptes – expert externe en évaluation et dépositaire » ;
11. Pouvoirs pour formalités.

**RESOLUTION PRESENTEE A LA DEMANDE D'UN GROUPE D'ASSOCIES**

12. Résolution présentée à la demande d'un groupe d'associés représenté par Monsieur Pierre-Louis Dahan.

**RESOLUTIONS A TITRE ORDINAIRE**

**PREMIERE RESOLUTION**

*Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2025*

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 2025 tels qu'ils lui ont été soumis.

**DEUXIEME RESOLUTION**

*Approbation des conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire 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 approuve ces derniers tels qu'ils lui ont été soumis.

**TROISIEME RESOLUTION**

*Quitus à la Société de Gestion*

L'Assemblée Générale **donne quitus** à la société PAREF Gestion de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

**QUATRIEME RESOLUTION**

*Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025*

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

Résultat au 31/12/2025	-1.439.011,48 €
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	-5.203.002,74 €
Distribution 2025	0 €
Solde report à nouveau au 31/12/2025	-6.642.014,22 €

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 -6,88 € 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 2025 à :

La valeur comptable	109.220.164,12 € soit 522,37 € par part
---------------------	---

**SIXIEME RESOLUTION***Présentation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution*

L'Assemblée Générale **prend acte**, telles qu'elles sont déterminées par la Société de Gestion, de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la SCPI, qui s'élèvent au 31 décembre 2025 à :

La valeur de réalisation	260.580.222,06 € soit 1.246,28 € par part
La valeur de reconstitution	314.533.698,31 € soit 1.504,33 € par part

**SEPTIEME RESOLUTION**

*Autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder à la distribution trimestrielle des "plus-values sur cession d'immeubles" et à l'affectation en prime d'émission des "moins-values sur cession d'immeubles"*

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à distribuer, selon une fréquence trimestrielle, les sommes prélevées sur le compte de réserve des "plus-values sur cession d'immeubles" dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin du trimestre civil précédent.

Par ailleurs, en cas de moins-values, l'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à affecter, selon une fréquence trimestrielle, ces sommes sur le compte « prime d'émission ».

L'Assemblée Générale prend acte d'une part qu'au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2025, un montant de 5.227.150,00€ a été versé aux associés de la SCPI au titre des plus-values sur cession d'immeubles ; d'autre part, qu'aucun montant n'a été affecté au titre des moins-values durant cet exercice.

Ces autorisations sont valables pour une durée expirant à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2026.

**HUITIEME RESOLUTION***Pouvoirs pour formalités*

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.

**RESOLUTIONS A TITRE EXTRAORDINAIRE****NEUVIEME RESOLUTION***Modification de l'article 6 des statuts « Capital social »*

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion et du rapport du Conseil de surveillance, décide d'ajouter à l'article 6 des statuts « Capital social » le paragraphe n°5 comme suit :

Nouvelle rédaction :

« 5) Décimalisation

*Les parts sociales de la Société sont, en principe, souscrites et cédées en nombre entier.*

*Toutefois, la Société se réserve expressément la faculté de procéder, à tout moment et sur décision de la Société de Gestion ou de l'organe compétent selon les modalités prévues aux présents statuts, à la décimalisation des parts sociales, permettant ainsi leur souscription, leur cession et leur détention sous forme de fractions de parts.*

*La mise en œuvre de la décimalisation n'emporte en aucun cas création de catégories de parts distinctes ; les fractions de parts demeurent attachées aux mêmes droits et obligations que les parts entières, proportionnellement à leur quotité.*

*Les fractions de parts ne peuvent exister que par leur inscription en compte. Leur tenue est assurée par la Société de Gestion, laquelle doit préalablement confirmer sa capacité opérationnelle à gérer un registre intégrant des fractions de parts.*

*Les modalités de mise en œuvre de la décimalisation, notamment la quotité minimale de fraction admise, les règles de calcul des droits attachés aux fractions de parts (droits de vote, droits aux distributions), ainsi que les conditions de leur inscription en compte, seront définies par décision de la Société de Gestion au moment de l'activation de ce mécanisme, sous réserve du respect des dispositions légales et réglementaires applicables.*

*Tant que la décimalisation n'a pas été mise en œuvre, les présentes dispositions ont vocation à conférer à la Société la capacité juridique d'y recourir sans qu'il soit nécessaire de procéder à une nouvelle modification statutaire. »*

L'Assemblée Générale prend acte que la Société de Gestion procédera le cas échéant à l'actualisation de la Note d'information de la Société en conséquence de ce qui précède.

**DIXIEME RESOLUTION**

*Modification de l'article 23 des statuts « Commissaires aux comptes – Expert externe en évaluation et dépositaire »*

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion et du rapport du Conseil de surveillance, décide de modifier l'article 23 des statuts « Commissaires aux comptes – Expert externe en évaluation et dépositaire » comme suit :

**Ancienne rédaction :**

[...]

**« 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 ou plusieurs agissant solidairement. Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq (5) ans. Cette expertise est actualisée chaque année. L'expert externe en évaluation est nommé pour cinq (5) ans par l'assemblée générale ordinaire des associés. Il est présenté par la Société de Gestion après acceptation de sa candidature par l'AMF. »*

**Nouvelle rédaction :**

[...]

**« Expert externe en évaluation**

*La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la SCPI sont arrêtées par la Société de Gestion semestriellement sur la base d'expertises ou actualisations réalisées par un expert indépendant ou plusieurs agissant solidairement. Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les trois (3) ans. Cette expertise est actualisée semestriellement. L'expert externe en évaluation est nommé pour six (6) ans par la Société de Gestion après acceptation de sa candidature par l'AMF. »*

Le reste de l'article demeure inchangé.

L'Assemblée Générale prend acte que la Société de Gestion procédera à la modification de la Note d'information de la Société en conséquence de ce qui précède.

**ONZIEME RESOLUTION**

*Pouvoirs pour formalités*

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.

**RESOLUTION PRESENTEE A LA DEMANDE D'UN GROUPE D'ASSOCIES****DOUZIEME RESOLUTION**

*Résolution présentée à la demande d'un groupe d'associés représenté par Monsieur Pierre-Louis Dahan*

L'Assemblée Générale, statuant en application des dispositions légales et réglementaires applicables, après avoir pris connaissance de la résolution proposée par un groupe d'associés représenté par Monsieur Pierre-Louis Dahan, demande à la Société de Gestion de présenter, lors d'une Assemblée Générale Extraordinaire qui se tiendra dans un délai de douze (12) semaines à compter de la présente assemblée, une série de mesures destinées à remédier aux difficultés actuelles de la SCPI, comprenant :

- Le retour rapide de la SCPI à un fonctionnement en Capital variable ;
- Le lancement d'un programme cadencé de cessions d'actifs immobiliers pour un montant de plusieurs dizaines de millions d'euros de manière à pouvoir faire face - en mode égalitaire - aux demandes exprimées de sorties afin de largement couvrir à courte échéance les demandes des près de 20% de porteurs ayant déjà fait savoir depuis plusieurs années qu'ils souhaitent céder leurs parts ;
- La construction en parallèle de perspectives crédibles de développements du fonds afin de rassurer les porteurs de parts qui n'ont pas affiché à ce stade de désir de céder tout ou partie de leurs titres ;
- Toutes mesures appropriées complémentaires, notamment le rachat des parts par la SCPI.