

# NOVAPIERRE

# 1

Société Civile de Placement Immobilier

Siège social : 8, rue Auber—75009 PARIS  
425 103 017 RCS PARIS

## **ACTUALISATION DE LA NOTE D'INFORMATION AYANT REÇU LE NUMÉRO 05-31 LE 20 SEPTEMBRE 2005**

Janvier 2017

### **PRÉAMBULE**

Conformément à l'article L. 214-119 du Code monétaire et financier, 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.

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.

### **NON TRANSFORMATION DE LA SCPI EN OPCI**

Les associés réunis en assemblée générale extraordinaire le 11 mai 2011, ont décidé à 104 974 voix pour et 2 348 voix contre de ne pas transformer la SCPI en OPCI de forme SPPICAV ou FPI.

### **PRIX DE LA PART**

#### **Prix de souscription**

Depuis le 1er janvier 2012, le prix de souscription est porté à 430 €, soit :

Valeur nominale : 240 € et Prime d'émission : 190 € dont une commission de souscription de 8 %.

#### **Prix de retrait compensé**

Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription. Le prix de retrait compensé a été porté à 395,60 € depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012.

#### **Prix de rachat par le fonds de remboursement**

Lorsque le retrait n'est pas compensé, le remboursement ne peut s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'AMF. Depuis le 15 mai 2014, le prix de retrait par le fonds de remboursement en vigueur est de 388 €.

Toutes les autres conditions de souscription sont inchangées. Cette modification n'est pas soumise au visa de l'AMF, l'écart entre prix de souscription et valeur de reconstitution étant inférieur à 10%.

La note d'information a reçu le visa AMF n°05-31 en date du 20 septembre 2005. Elle sera adressée avec son actualisation en vigueur à toute personne qui en fera la demande à la société.

## MISE À JOUR DE LA NOTE D'INFORMATION

### INTRODUCTION

#### **1 - RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX SUR LES FONDATEURS**

NOVAPIERRE 1 est gérée par PAREF GESTION, SA au capital de 253 440 €, Société de Gestion de Portefeuille – Agrément AMF n° GP 08000011 en date du 19/02/2008 – Agrément AIFM en date du 16/07/2014 au titre de la directive 2011/61/UE dont le Directeur Général est Gilles CHAMIGNON.

### **CHAPITRE I : CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS**

#### **2 — CONDITIONS DE SOUSCRIPTION**

Date d'entrée en jouissance : Depuis le 1er juin 2012, la date d'entrée en jouissance passe au premier jour du troisième mois suivant la réception intégrale des fonds par la société (au lieu du 2ème mois) pour tenir compte des délais d'investissement des nouvelles souscriptions.

#### **LIBÉRATION DES PARTS**

Lors de leur souscription au comptant, les parts doivent être libérées intégralement de leur montant nominal et du montant de la prime stipulée.

Les parts souscrites à crédit seront intégralement libérées sur première demande de la société de gestion.

### **CHAPITRE III — FRAIS**

Depuis l'assemblée générale extraordinaire du 9 juin 2016, les frais sont les suivants :

**Commission de 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) (TVA en sus au taux en vigueur). 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 leurs mandats, 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 75 € hors taxes par bénéficiaire (soit 90 € TTC).

**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.

## **CHAPITRE V — ADMINISTRATION-CONTRÔLE-INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ**

### **1 - LA SOCIÉTÉ**

#### **Capital statutaire :**

Le capital social statutaire ou maximum constitue le plafond au-delà duquel les souscriptions ne pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire.

La société de gestion est autorisée à fixer le capital social maximum dans une limite de 240 000 000 euros depuis l'assemblée générale extraordinaire du 13 septembre 2012 divisé en 500 000 parts de 240 euros de nominal.

Le capital maximum fixé par la société de gestion est porté à la connaissance du public par un avis publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO).

#### **Capital effectif :**

Le capital effectif de la SCPI représente la fraction du capital social statutaire souscrite par les associés. Cette fraction est arrêtée par la société de gestion au 31 décembre de chaque année et publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO). Au 30 septembre 2016, le capital social effectif est fixé à la somme de 83 698 560 euros divisé en 348 744 parts de 240 euros chacune.

### **2 - ADMINISTRATION : PAREF GESTION**

**Désignation** : "PAREF GESTION" - SA au capital de 253 440 €, Société de Gestion de Portefeuille – Agrément AMF n° GP 08000011 en date du 19/02/2008 – Agrément AIFM en date du 16/07/2014 au titre de la directive 2011/61/UE

**Date de création** : 20 décembre 1990

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

**Nationalité** : Française

**Président** : M. Roland Fiszel

**Directeur Général** : Gilles Chamignon nommé par décision du conseil d'administration du 5 septembre 2016

**Autres administrateurs** : PARIS REALTY FUND « PAREF » représentée par Monsieur Alain Perrollaz - PARUS représentée par Madame Isabelle Dupuy

### **INFORMATION**

La personne assurant la responsabilité de l'information est Monsieur Gilles CHAMIGNON, Directeur général de PAREF GESTION, Tél. : 01 40 29 86 86, Fax: 01 40 29 86 87.

### **LA SOCIÉTÉ DE GESTION**