Avis de convocation / avis de réunion

N O T A P I E R R E

s o c i é t é c i v i l e d e p l a c e m e n t i m m o b i l i e r à c a p i t a l v a r i a b l e
s i è g e s o c i a l : 7, r u e G a l v a n i – 7 5 0 1 7 P a r i s
R C S P A R I S D 3 4 7 7 2 6 8 1 2

AVIS DE CONVOCATION

Les associés de la SCPI Notapierre sont convoqués en assemblée générale extraordinaire le **mercredi 6 juin 2018**, au siège social de la société, à 14h30, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- rapport de la société de gestion et du conseil de surveillance à l'assemblée générale extraordinaire appelée à statuer sur les modifications statutaires,
- modification des articles 9, 10, 20 et 22 des statuts,
- pouvoirs en vue des formalités.

PROJET DE RESOLUTIONS

Première résolution - L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide, afin de mettre les statuts en conformité avec les textes législatifs et réglementaires en vigueur et la note d'information, de modifier ainsi qu'il suit les articles 9, 10, 20 et 22 :

Article 9 – Modalités des augmentations du capital social effectif *(avant-dernier paragraphe)*
ancienne rédaction
[…]
La prime d'émission est destinée à amortir les différents frais afférents aux augmentations de capital, éventuellement la valeur des immeubles, ainsi que les frais et droits grevant le prix d'acquisition des immeubles et la taxe sur la valeur ajoutée non récupérable sur les investissements.
La souscription de parts nouvelles […]

nouvelle rédaction
[…]
La prime d'émission est destinée à amortir les différents frais afférents aux augmentations de capital, les frais et droits grevant le prix d'acquisition des immeubles et la taxe sur la valeur ajoutée non récupérable sur les investissements.
La souscription de parts nouvelles […]

Article 10 – Forme et représentation des parts
ancienne rédaction
Les parts sociales sont exclusivement nominatives et indivisibles à l'égard de la SCPI qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part.
Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur les registres de la SCPI.
Des certificats représentatifs de parts valant attestation d'inscription sur les registres et de propriété pourront être établis, sur demande, au nom de chacun des associés. Ces certificats ne sont pas des titres négociables et ne sont pas cessibles.
Si des certificats nominatifs ont été créés, en cas de cession, mutation de parts ou de retrait, l'associé devra restituer à la SCPI son certificat et si la cession, la mutation ou le retrait, n'est que partiel, il lui sera délivré un nouveau certificat.
En cas de perte, vol, destruction ou non-réception d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la société de gestion une déclaration de perte.
Un nouveau certificat représentatif de parts sera alors délivré sans frais.

nouvelle rédaction
Les parts sociales sont exclusivement nominatives et indivisibles à l'égard de la SCPI qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part.
Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur les registres de la SCPI.
Des certificats représentatifs de parts valant attestation d'inscription sur les registres et de propriété pourront être établis, sur demande, au nom de chacun des associés. Ces certificats ne sont pas des titres négociables et ne sont pas cessibles.

Article 20 – Rémunération de la société de gestion
ancienne rédaction
La société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant :
• **une commission de souscription** calculée sur les sommes recueillies lors des augmentations de capital : commission forfaitaire de 8 % HT maximum, TVA au taux applicable en sus, du prix de souscription des parts, prime d'émission incluse, destinée à couvrir les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la constitution du patrimoine immobilier de la SCPI et rémunérer la collecte des capitaux (placement des parts de la SCPI),

• **une commission de gestion** forfaitaire de 9,5 % HT maximum, TVA au taux applicable en sus, des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets, destinée à couvrir les frais nécessaires à l'administration de la SCPI et à la gestion du patrimoine.
La société de Gestion pourra prélever les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements de celles-ci par la SCPI.
Demeurent à la charge de la SCPI les frais et charges liés à son existence dont certains sont éventuellement récupérables auprès des locataires :
- les frais d'actes et d'enregistrement,
- les frais et honoraires liés à l'acquisition des biens,
- les frais et honoraires liés à la conception, au suivi des travaux de construction et à la livraison des immeubles,
- les dépenses concernant les audits spécifiques techniques ou juridiques,
- la rémunération éventuelle des membres du conseil de surveillance et le remboursement des frais exposés par eux dans le cadre de leur mandat,
- les honoraires et frais des Commissaires aux comptes,
- les honoraires et frais pour l'expertise du patrimoine immobilier,
- la rémunération et frais de dépositaire,
- les frais de convocation et de tenue des conseils et assemblées,
- les frais liés à la création, l'impression et l'envoi des documents d'informations des associés,
- les frais d'entretien et de gestion technique du patrimoine immobilier,
- les impôts et taxes diverses,
- les frais de contentieux et de procédure,
- les frais de recherche de locataires,
- et plus généralement, toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la SCPI et les charges non récupérables sur les locataires.

• **une commission pour les arbitrages du patrimoine immobilier** :
- une commission de 1,25 % HT maximum, TVA au taux applicable en sus, du prix de cession net vendeur ;
- une commission de 1,25 % HT maximum, TVA au taux applicable en sus, du prix d'acquisition des actifs acquis en réinvestissement des actifs cédés.
Cette commission a pour objet de rémunérer la société de gestion pour la constitution d'un dossier de vente, l'établissement de la documentation juridique relative aux actifs cédés, la commande et l'analyse des différents diagnostics réglementaires, la recherche d'un acquéreur, la négociation et la signature des promesses et actes notariés, assurer le remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la cession d'un immeuble du patrimoine immobilier et du remploi des capitaux issus de cette cession.

Pour les cessions de parts sociales intervenant sans l'intermédiaire de la société de gestion, celle-ci percevra une rémunération forfaitaire de 100 euros HT, TVA au taux applicable en sus, par cession à régler par le cédant ou le cessionnaire, à titre de frais de constitution de dossier et de traitement administratif, quel que soit le nombre de parts cédées. Ce forfait sera actualisé par les assemblées générales annuelles.

nouvelle rédaction
La société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant :
• **une commission de souscription** calculée sur les sommes recueillies lors des augmentations de capital : commission forfaitaire de 8 % HT maximum, TVA au taux applicable en sus, du prix de souscription des parts, prime d'émission incluse, destinée à couvrir les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la constitution du patrimoine immobilier de la SCPI et rémunérer la collecte des capitaux (placement des parts de la SCPI).
Cette commission est prélevée sur la prime d'émission.
• **une commission de gestion** forfaitaire de 9,5 % HT maximum, TVA au taux applicable en sus, des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers, destinée à couvrir les frais nécessaires à l'administration de la SCPI et à la gestion du patrimoine.
La société de gestion pourra prélever les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements de celles-ci par la SCPI.
Demeurent à la charge de la SCPI les frais et charges liés à son existence dont certains sont éventuellement récupérables auprès des locataires :
- les frais d'actes et d'enregistrement,
- les frais et honoraires liés à l'acquisition des biens,
- les frais et honoraires liés à la conception, au suivi des travaux de construction et à la livraison des immeubles,
- les dépenses concernant les audits spécifiques techniques ou juridiques,
- la rémunération éventuelle des membres du conseil de surveillance et le remboursement des frais exposés par eux dans le cadre de leur mandat,
- les honoraires et frais des Commissaires aux comptes,
- les honoraires et frais pour l'expertise du patrimoine immobilier,
- la rémunération et frais de dépositaire,
- les frais de convocation et de tenue des conseils et assemblées,
- les frais liés à la création, l'impression et l'envoi des documents d'informations des associés,
- les frais d'entretien et de gestion technique du patrimoine immobilier,
- les impôts et taxes diverses,
- les frais de contentieux et de procédure,
- les frais de recherche de locataires,
- et plus généralement, toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la SCPI et les charges non récupérables sur les locataires.

• **une commission de 2,50 % pour les arbitrages du patrimoine immobilier** :

- une commission de 1,25 % HT maximum, payable à la cession, TVA au taux applicable en sus, du prix de cession net vendeur après déduction des honoraires de commercialisation à la charge de la SCPI ;
- une commission de 1,25 % HT maximum, payable au réinvestissement, TVA au taux applicable en sus, du prix d'acquisition des actifs acquis en réinvestissement des actifs cédés.

Cette commission a pour objet de rémunérer la société de gestion pour la constitution d'un dossier de vente, l'établissement de la documentation juridique relative aux actifs cédés, la commande et l'analyse des différents diagnostics réglementaires, la sélection des commercialisateurs, la négociation et la signature des promesses et actes notariés, assurer le remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la cession d'un immeuble du patrimoine immobilier et du remploi des capitaux issus de cette cession.
Cette commission est prélevée sur la prime d'émission.

• Pour les cessions de parts sociales intervenant sans l'intermédiaire de la société de gestion, celle-ci percevra une rémunération forfaitaire de 100 euros HT, TVA au taux applicable en sus, par cession à régler par le cédant ou le cessionnaire, à titre de frais de constitution de dossier et de traitement administratif, quel que soit le nombre de parts cédées. Ce forfait sera actualisé par les assemblées générales annuelles.

Article 22 – Commissaire aux comptes

ancienne rédaction

Conformément à la loi, un ou plusieurs commissaires aux comptes sont nommés pour six exercices par l'assemblée générale ordinaire.
Ils sont rééligibles.
Un ou plusieurs commissaires suppléants, appelés à remplacer les titulaires en cas de décès, d'empêchement ou de refus de ceux-ci, peuvent être désignés par l'assemblée générale ordinaire. Ceux-ci exerceront leur mandat pour la durée du mandat du commissaire aux comptes titulaire restant à courir.
Les commissaires aux comptes sont chargés, notamment, de certifier la régularité et la sincérité des comptes sociaux qui doivent donner une image fidèle des opérations de la période écoulée, du résultat de ces opérations ainsi que de la situation financière et du patrimoine à l'expiration de cette période. Ils contrôlent également la sincérité et la régularité des informations données aux associés et s'assurent que l'égalité a été respectée entre les associés.
À cet effet, ils pourront, à toute époque, procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeraient nécessaires. Ils établissent un rapport à l'assemblée générale des associés.
Ils sont convoqués aux réunions du conseil de surveillance, à l'assemblée générale ordinaire qui arrête les comptes de l'exercice écoulé, ainsi qu'à toutes les autres assemblées générales.
Leur rémunération, approuvée par l'assemblée générale ordinaire des associés, est à la charge de la SCPI.

nouvelle rédaction

Un ou plusieurs commissaires aux comptes titulaires et, le cas échéant dans les cas prévus à l'article L.823-1 du Code de commerce, un ou plusieurs commissaires aux comptes suppléants, sont nommés pour six exercices par l'assemblée générale ordinaire.
Ils sont rééligibles.
Les commissaires aux comptes sont chargés, notamment, de certifier la régularité et la sincérité des comptes sociaux qui doivent donner une image fidèle des opérations de la période écoulée, du résultat de ces opérations ainsi que de la situation financière et du patrimoine à l'expiration de cette période. Ils contrôlent également la sincérité et la régularité des informations données aux associés et s'assurent que l'égalité a été respectée entre les associés.
À cet effet, ils pourront, à toute époque, procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeraient nécessaires. Ils établissent un rapport à l'assemblée générale des associés.
Ils sont convoqués aux réunions du conseil de surveillance, à l'assemblée générale ordinaire qui arrête les comptes de l'exercice écoulé, ainsi qu'à toutes les autres assemblées générales.
Leur rémunération, approuvée par l'assemblée générale ordinaire des associés, est à la charge de la SCPI.

Deuxième résolution – L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie certifiée conforme ou d'un extrait du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir toutes formalités légales ou administratives et en faire tous dépôts et publications prescrits par la législation en vigueur.

La société de gestion
Unofi-Gestion d'Actifs