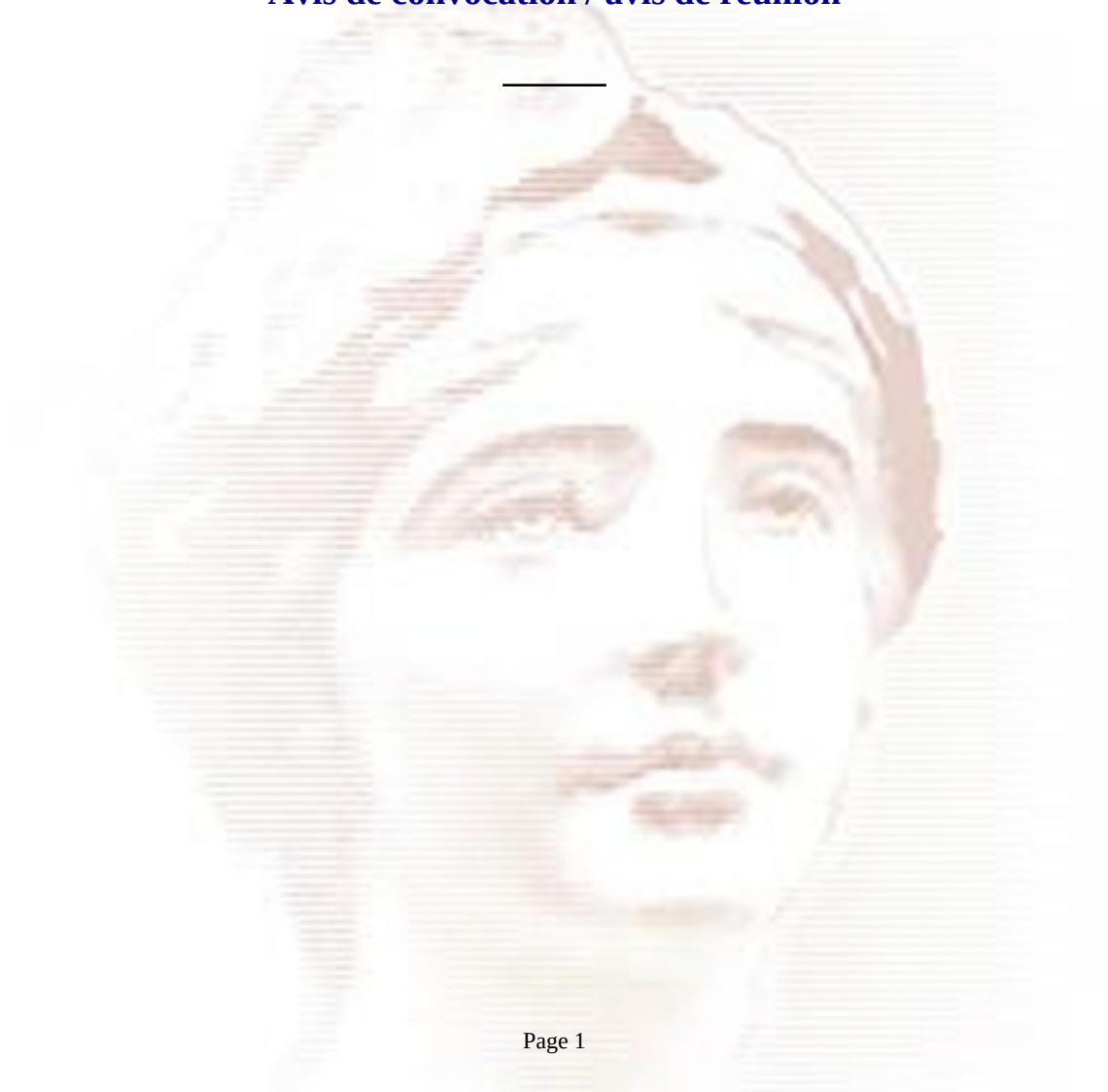
BALO

BULLETIN DES ANNONCES LEGALES OBLIGATOIRES

PREMIER MINISTRE
Liberté
Égalité
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
www.journal-officiel.gouv.fr

Avis de convocation / avis de réunion



NOVAPIERRE ALLEMAGNE
Société civile de placement immobilier à capital variable
Siège social : 153 boulevard Haussmann, 75008 PARIS
798 920 427 R.C.S. PARIS

Avis de convocation

Les associés de la SCPI NOVAPIERRE ALLEMAGNE sont convoqués en Assemblée Générale Mixte le mardi 28 mai 2024 à 16h30, 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-scpi@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 lundi 10 juin 2024 à 16h30, au siège social, 153 boulevard Haussmann, 75008 PARIS.

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

Ordre du jour :

Résolutions ordinaires

1. Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ;
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 2023 ;
5. Approbation de la valeur comptable ;
6. Approbation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution ;
7. Approbation d'une imputation d'une part du compte des plus ou moins-values de cession débiteur sur la prime d'émission ;
8. Composition du conseil de surveillance de la Société à titre transitoire, à l'issue de la date de réalisation de l'opération fusion objet de la treizième résolution ;
9. Fixation de la rémunération des membres du conseil de surveillance et fixation du plafond de remboursement des frais exposés ;
10. Nomination d'un second expert externe en évaluation de la Société, à titre transitoire ;
11. Autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder à la distribution trimestrielle des "plus et moins-values sur cession d'immeubles"
12. Pouvoirs en vue des formalités ;

Résolutions extraordinaires

13. Approbation du principe et des modalités de la Fusion, des termes et conditions du Projet Commun de Fusion et de l'évaluation des apports ;
14. Constitution de la prime de fusion et approbation des stipulations du Projet Commun de Fusion relatives aux prélèvements sur la prime de fusion ;
15. Constatation de la réalisation définitive de la Fusion de NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 par la Société ;
16. Modification de l'article 6 des statuts de la Société ;
17. Augmentation du capital social maximum statutaire ;
18. Modification de l'article 22.1 des statuts de la Société ;
19. Modification de la dénomination sociale ;
20. Modification de l'objet social de la Société ;
21. Modification de la politique d'investissement de la Société ;
22. Modification des stipulations statutaires portant sur la commission de gestion de la Société de Gestion ;
23. Introduction d'une stipulation statutaire permettant à la Société de Gestion de suspendre et de rétablir les effets de la variabilité du capital de la Société ;
24. Modification de l'article 21 des statuts de la Société ;
25. Modification des stipulations des statuts portant sur le retrait des associés ;
26. Modification de l'assiette du calcul de la limite applicable au recours par la Société à l'endettement et aux acquisitions payables à terme ;
27. Pouvoirs au représentant de la Société de Gestion ;
28. Approbation des statuts refondus ;
29. Pouvoirs en vue des formalités.

RESOLUTIONS ORDINAIRES

PREMIERE RESOLUTION
Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2023

L'assemblée générale des associés de la Société (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 2023 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 du fait qu'aucune convention de cette nature n'a été conclue au cours de l'exercice.

TROISIEME RESOLUTION
Quitus à la Société de Gestion

L'Assemblée Générale **donne quitus** à la société de gestion de la Société, PAREF Gestion (la "**Société de Gestion**") de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

QUATRIEME RESOLUTION
Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023

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

Résultat au 31/12/2023	25 871 817 euros
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	4 384 894 euros
Résultat distribuable au 31/12/2023	30 256 711 euros
Distribution 2023	25 891 855 euros
Solde du report à nouveau après affectation du résultat	4 364 857 euros

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 12,95 euros.
Le dividende annuel versé est calculé pour une part en pleine jouissance depuis le 1er janvier 2023 et arrêté à 12,96 euros.

CINQUIEME RESOLUTION
Approbation de la valeur comptable

L'Assemblée Générale **approuve** la valeur comptable de la Société, telle qu'elle est déterminée par la Société de Gestion, qui s'élève au 31 décembre 2023 à :

Valeur comptable	422 464 235 euros soit 211,23 euros par part

SIXIEME RESOLUTION
Approbation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution

L'Assemblée Générale **prend acte** de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la Société telles qu'elles ont été déterminées par la Société de Gestion. Ces valeurs s'élèvent au 31 décembre 2023 à :

Valeur de réalisation	438 152 350 euros soit 219,08 euros par part
Valeur de reconstitution	529 677 444 euros soit 264,84 euros par part

SEPTIEME RESOLUTION
Approbation d'une imputation d'une part du compte des plus ou moins-values de cession débiteur sur la prime d'émission

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du conseil de surveillance et du rapport de la Société de Gestion, **décide** de l'imputation du solde débiteur correspondant aux travaux de remplacement effectués sur certains actifs du patrimoine, soit 5 486 900 euros au 31 décembre 2023 sur la prime d'émission afin d'apurer les pertes constatées au 31 décembre 2023.

HUITIEME RESOLUTION
Composition du conseil de surveillance de la Société à titre transitoire, à l'issue de la date de réalisation de l'opération fusion objet de la treizième résolution

L'Assemblée Générale, sous réserve (i) de la réalisation des Conditions Suspensives (telles que définies dans la treizième résolution ci-après) ; et (ii) de la modification de l'article 22.1 (*Nomination*) des statuts de la Société objet de la dix-huitième résolution ci-après :

- **décide** de maintenir les mandats de l'ensemble des membres du conseil de surveillance de la Société à l'issue de la réalisation de la Fusion (telle que définie dans la treizième résolution ci-après) ;
- **prend acte** que l'ensemble des mandats des membres du conseil de surveillance de NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 sera repris, à titre provisoire, au sein du conseil de surveillance de la Société, pour une période courant de la date de réalisation de la Fusion (telle que définie dans la treizième résolution ci-après) et jusqu'à la date à laquelle l'Assemblée Générale sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025 ;
- en conséquence de ce qui précède :
    - **prend acte** que le conseil de surveillance, à l'issue de la réalisation de la Fusion (telle que définie dans la treizième résolution), sera composé, à titre provisoire, des seize (16) membres suivants issus des conseils de surveillance de la Société et de NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 :

Nom / Dénomination sociale	Prénom / Représentant	Age (à la date de l'assemblée de nomination)	Profession (actuelle ou passée)	Nombre de parts
ALLEGROW	Représentée par Madame Aude RICHEUX	45	Depuis 2011, accompagnement des entreprises dans l'optimisation de leur gestion financière et organisationnelle. Anciennement salarié dans le secteur de la finance (Ministère des Finances – Direction du Trésor ; Banque africaine de développement ; agence de notation Fitchratings)	532
APICIL EPARGNE	Représentée par Monsieur Bertrand JOUNIN	56	APICIL EPARGNE est une société d'assurance agréée pour toutes opérations annexes et connexes s'y rattachant, et plus particulièrement les opérations de production, commercialisation et distribution de produits d'assurance-vie, d'épargne et de retraite.	14 100
COPASE	Représentée par Monsieur Pascal MADERT	62	Conseil en gestion de patrimoine (6,9 millions d'euros de collecte). Chef d'entreprise et associé dans 11 SCPI. Titulaire d'un mandat au sein du conseil de surveillance d'une autre SCPI.	624
DIANO	David	46	Depuis 2011, dirigeant d'un cabinet de conseil spécialisé dans l'accompagnement des entreprises dans l'optimisation de leur gestion financière et organisationnelle. Gérant d'une société civile immobilière depuis 2020. Enseignant en Management et Négociation à HEC Paris de 2008 à 2019. Titulaire d'un (1) mandat au sein d'un conseil de surveillance d'une autre SCPI.	196

Nom / Dénomination sociale	Prénom / Représentant	Age (à la date de l'assemblée de nomination)	Profession (actuelle ou passée)	Nombre de parts
GIORGETTA	Olivier	61	Conseiller en gestion de patrimoine. Titulaire de deux autres mandats au sein de SCPI Soprorente et Opus Real (BNPP REIM).	40
GLAVINAZ	Stéphane	64	Conseiller en Investissement Financier. Agent immobilier et gérant de sociétés civiles immobilières. Titulaire de deux (2) mandats au sein de conseils de surveillance de SCPI.	314
GUE	Etienne	62	Création en 1985 d'une entreprise de prestation de services en audiovisuel, cédée en 2017. Gérant depuis plus de 10 ans de 12 SCI patrimoniales et d'un parc immobilier constitué essentiellementde murs de boutiques et de locaux d'activité.	5 000
LE BOULERE	Pierre	68	Retraité, auparavant Directeur général délégué d'une société de gestion de portefeuille. Membre depuis 25 ans de Conseils de surveillance de SCPI et actuellement de six (6) autres conseils de surveillance de SCPI, dont trois (3) présidences et 1 vice-présidence. Gérant d'une SCI familiale.	1 300
MATS	Jean-Louis	70	Retraité depuis mars 2018. Anciennement auditeur et contrôleur de gestion à la DIRECCTE RHONE ALPES.	258
PAREF	Représentée par Monsieur Antoine DE OLIVEIRA E CASTRO	50	Groupe international spécialisé dans la gestion immobilière notamment en ce qui concerne deux secteurs d'activités complémentaires à savoir : - l'investissement commercial et résidentiel au travers de la société immobilière SIIC PAREF, principalement dans l'immobilier d'entreprises en région parisienne (182 millions d'euros de patrimoine au 31/12/2023) ; - et la gestion pour le compte de tiers : au travers de Paref Gestion, société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF. La Société PAREF est titulaire de trois autres mandats au sein de SCPI gérées par Paref Gestion.	400
PRIMONIAL CAPIMMO	Représentée par Monsieur Grégory FRAPET	52	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 immobilière, en particulier les parts de SCPI, d'OPCI. La société est titulaire de sept (7) mandats au sein de Conseils de surveillance de SCPI dont Novapierre 1 gérée par PAREF Gestion.	40 000
PRINCIPAL REAL ESTATE	Représentée par Monsieur Guillaume MASSET	50	Partenaire historique de Paref Gestion pour la création et la gestion des SCPI Novapierre Allemagne et Novapierre Allemagne 2. Le président de la société M. Masset dispose d'une expérience de plus de vingt (20) ans dans le secteur immobilier paneuropéen.	400
REYNAUD	Stéphane	57	Conseiller en gestion de patrimoine.	128
SOCIETE NOUVELLE DE REALISATIONS TECHNIQUES	Représentée par Monsieur Dominique CHUPIN	64	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 notre groupe familial. S.N.R.T est associée dans plusieurs SCPI et membre du conseil de surveillance dans huit (8) d'entre elles dont NOVAPIERRE ALLEMAGNE gérée par Paref Gestion.	7 121
SUNESIS	Représentée par Monsieur Éric SCHWARTZ	63	Dirigeant de société avec une expérience de 30 ans dans le secteur de l'immobilier et du financement (gestion de portefeuilles et conseils à des groupes cotés). Titulaire de deux autres mandats au sein des SCPI PFO et Aestiam Pierre Rendement. A toutes fins utiles et pour satisfaire les conditions relatives au conflit d'intérêt, il est précisé que cet associé n'a aucun lien avec la Directrice Générale de PAREF GESTION.	400
VICTOR	Michelle	72	Retraitée depuis le 1er janvier 2018. Auparavant, avocate en droit des affaires et droit immobilier au barreau de Paris et expert immobilier. Titulaire d'un mandat au sein du Conseil de surveillance d'une SCPI dont elle est Vice-Présidente.	1 320

- **prend acte** qu'à l'issue de cette période transitoire, les mandats de l'ensemble des membres du conseil de surveillance de la Société prendront fin, c'est-à-dire à l'issue des délibérations de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes clôturés de l'exercice 2025. L'Assemblée Générale sera alors appelée à nommer les nouveaux membres du conseil de surveillance de la Société, qui pourra être composé jusqu'à douze (12) membres au plus.

NEUVIEME RESOLUTION

Fixation de la rémunération des membres du conseil de surveillance et fixation du plafond de remboursement des frais exposés

L'Assemblée Générale, sous réserve (i) de la réalisation des Conditions Suspensives (telles que définies dans la treizième résolution ci-après) ; et (ii) de l'approbation par l'Assemblée Générale de la résolution qui précède, **prend acte** que, du fait de la réalisation de la Fusion (telle que définie dans la treizième résolution ci-après) et au regard du fait que le montant des jetons de présence était précédemment exprimé sous la forme d'un montant global à se répartir entre l'ensemble des membres du conseil de surveillance, il a été décidé de fixer un montant de jetons de présence par membre et par séance en raison du nombre de membres du conseil de surveillance durant la période transitoire, le montant des jetons de présence alloués aux membres du conseil de surveillance durant la période transitoire (autres que le président et le vice-président du conseil de surveillance) sera fixé à la somme de sept cents (700) euros par membre et par séance, nonobstant tous frais de déplacement. Le président du

conseil de surveillance durant la période transitoire percevra des jetons de présence de mille quatre cents (1.400) euros par séance. Le vice-président du conseil de surveillance durant la période transitoire percevra des jetons de présence d'un montant mille cinquante (1.050) euros par séance.

Par ailleurs, il est rappelé à l'Assemblée Générale qu'en application de l'article 22.5 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 de surveillance.

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 de surveillance à la somme de sept cents (700) euros par réunion et par membre.

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

DIXIEME RESOLUTION

Nomination d'un second expert externe en évaluation de la Société, à titre transitoire

L'Assemblée Générale, sous réserve (i) de la réalisation des Conditions Suspensives (telles que définies dans la treizième résolution ci-après) ; et (ii) le cas échéant, de l'acceptation de l'Autorité des marchés financiers portant sur cette nomination, **décide**, à titre transitoire et exceptionnel, de manière à permettre une transmission de l'historique des évaluations et de la connaissance des actifs immobiliers de NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 au profit de l'expert externe en évaluation actuel de la Société (Savills Immobilien Beratungs-GmbH), de nommer BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE (expert externe en évaluation de NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 préalablement à la date de réalisation de la Fusion (telle que définie dans la treizième résolution ci-après) en qualité de second expert externe en évaluation de la Société, et ce jusqu'à la date à laquelle l'Assemblée Générale sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

L'Assemblée Générale **prend acte** que la nomination de BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, en qualité de second expert externe en évaluation au sein de la Société n'aura pas d'impact sur les missions de l'expert externe en évaluation actuel de la Société (Savills Immobilien Beratungs-GmbH), dont le mandat perdurera à l'issue de la Fusion dans les mêmes conditions. La candidature de BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE en qualité de second expert externe en évaluation de la Société aux côtés de l'expert externe actuel de la Société (Savills Immobilien Beratungs-GmbH) a été présentée par la Société de Gestion à l'Autorité des marchés financiers conformément à l'article 422-235 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

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

Autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder à la distribution trimestrielle des "plus et 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 ou moins-values sur cession d'immeubles" dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin du trimestre civil précédent. Cette autorisation est valable pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2024.

DOUZIEME RESOLUTION

Pouvoirs en vue des formalités

L'Assemblée Générale **donne** tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée à l'effet de procéder à tous dépôts et toutes formalités de publicité prévus par la loi.

RESOLUTIONS EXTRAORDINAIRES

TREIZIEME RESOLUTION

Approbation du principe et des modalités de la Fusion, des termes et conditions du Projet Commun de Fusion et de l'évaluation des apports

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance :

- des comptes annuels au 31 décembre 2023 ;
- du rapport de la Société de Gestion à l'Assemblée Générale ;
- du rapport du conseil de surveillance à l'Assemblée Générale ;
- du rapport du commissaire aux comptes, dont les missions dans le cadre de la Fusion (telle que définie ci-dessous) s'exercent dans les mêmes conditions que celles des commissaires à la fusion en application de l'article L. 236-10 du Code de commerce, conformément à l'article L. 214-111 du Code monétaire et financier ;
- de l'ensemble des stipulations du projet commun de fusion et de ses annexes (le "**Projet Commun de Fusion**") en date du 17 avril 2024 entre la Société et la société civile de placement immobilier NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 (la "**Société Absorbée**" ou "**NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2**"), établissant les termes et conditions de la fusion par absorption de la Société Absorbée par la Société (la "**Société Absorbante**") et aux termes duquel la Société Absorbée fait apport à la Société à titre de fusion de l'ensemble de ses biens, droits et obligations moyennant la prise en charge par la Société Absorbante de l'intégralité de son passif et des frais occasionnés par la fusion (la "**Fusion**") avec effet rétroactif au 1er janvier 2024, sous les conditions suspensives (i) de l'approbation du Projet Commun de Fusion par l'assemblée générale extraordinaire des associés de la Société Absorbée ; (ii) de l'approbation du Projet Commun de Fusion par l'assemblée générale extraordinaire de la Société (objet de la présente résolution) ; et (iii) de la décision de la Société de Gestion arrêtant le montant définitif de l'augmentation de capital à la suite du traitement des rompus (les "**Conditions Suspensives**"), telles qu'énumérées audit Projet Commun de Fusion ;

décide, sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale (i) de la quatorzième résolution portant sur la constitution d'une prime de fusion ; (ii) de la modification de l'objet social de la Société objet de la vingtième résolution ; et (iii) de l'augmentation du capital social maximum statutaire objet de la dix-septième résolution, d'approuver :

- le principe et les modalités de la Fusion et, dans toutes ses stipulations, le Projet Commun de Fusion, sous la condition suspensive de l'accord des associés de la Société Absorbée réunis en assemblée générale extraordinaire ;
- conformément à l'article L. 214-113 du Code monétaire et financier, la valeur nette des apports en nature effectués par NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2, Société Absorbée, au bénéfice de la Société, tels que ces apports figurent dans le Projet Commun de Fusion, et l'évaluation qui en a été faite, pour un montant de trois cent quatorze millions quatre cent soixante-dix mille six cent quatre-vingt-treize (314.470.693) euros ;
- la rémunération de ces apports par l'attribution aux associés de NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 de parts nouvelles de la Société de deux cents (200) euros de valeur nominale selon le multiplicateur de 0,958 correspondant à un rapport d'échange d'une (1) part de NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 pour 0,958 part de la Société ;
- l'augmentation du capital social de la Société qui en résulte ;
- le traitement des rompus des associés de NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 par l'option, soit pour le versement complémentaire afin d'obtenir un nombre entier de parts de la Société, soit pour le remboursement du rompu résiduel dans les conditions et selon les modalités prévues dans le Projet Commun de Fusion, ainsi que l'augmentation de capital corrélative à l'issue du traitement des rompus ;

- les stipulations concernant la composition du conseil de surveillance, la suspension du marché primaire des parts (souscriptions et retraits) et, plus généralement, l'ensemble des conditions et modalités de la Fusion telles que stipulées dans le Projet Commun de Fusion ; et

en conséquence, **décide**, sous réserve (i) de l'approbation de la Fusion par les associés de NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 ; (ii) de l'approbation par l'Assemblée Générale (a) de la quatorzième résolution portant sur la constitution d'une prime de fusion ; (b) de la modification de l'objet social de la Société objet de la vingtième résolution ; et (c) de l'augmentation du capital social maximum statutaire objet de la dix-septième résolution :

- la Fusion par voie d'absorption de NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 par la Société ;
- de (x) porter, avec application de manière rétroactive au 1er janvier 2024, le taux de commission de gestion perçue par la Société de Gestion applicable à la Société à un taux correspondant à la moyenne pondérée des montants de la commission de gestion applicables respectivement dans NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 et dans la Société, soit un taux de dix virgule quatre (10,4) % hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés et (y) de modifier en conséquence l'article 21 (*Rémunération de la Société de Gestion*) des statuts de la Société dans ses stipulations applicables à la commission de gestion afin de remplacer la mention du taux de dix (10) % précédemment en vigueur par un taux de dix virgule quatre (10,4) % ;
- de conférer tous pouvoirs à la Société de Gestion :
    - à l'effet d'augmenter le capital social de la Société en conséquence de l'émission de parts nouvelles de deux cents (200) euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées, correspondant au nombre entier des parts de la Société auquel les associés de NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 ont droit sur la base de la parité d'échange retenue dans le Projet Commun de Fusion ;
    - à l'effet d'augmenter le capital social d'un montant complémentaire, (l'"**Augmentation de Capital Complémentaire**") par création de parts nouvelles de deux cents (200) euros de valeur nominale chacune, permettant aux associés de NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 qui le souhaitent, de recevoir un nombre entier de parts immédiatement supérieur de la Société, moyennant un versement complémentaire en numéraire à la Société dans les conditions et selon les modalités prévues dans le Projet Commun de Fusion ;
    - à l'effet de recevoir des associés de NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 leurs instructions concernant les rompus et, selon les instructions ainsi reçues, d'effectuer les remboursements en numéraire ou de recevoir les versements complémentaires calculés dans les conditions et selon les modalités prévues dans le Projet Commun de Fusion et de l'Augmentation de Capital Complémentaire.

En conséquence de ce qui précède, l'Assemblée Générale **décide** que les parts nouvelles de la Société créées au terme de la Fusion porteront jouissance rétroactivement au 1er janvier 2024, date de l'exercice en cours.

Nonobstant ce qui précède, l'Assemblée Générale **décide** que les associés de NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 ayant souscrit des parts de NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 au cours de la période intercalaire (telle que définie dans le Projet Commun de Fusion) et jusqu'à la date de suspension du marché des parts (telle que définie dans le Projet Commun de Fusion), ne bénéficieront de la jouissance des parts nouvelles de la Société créées au terme de la Fusion qu'à l'issue du délai de jouissance attaché aux parts de NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 considérées.

L'Assemble Générale **décide** que les parts nouvelles de la Société, sous réserve de leur date de jouissance, seront entièrement assimilées aux autres parts composant le capital de la Société, notamment en ce qui concerne le bénéfice de toutes exonérations ou l'imputation de toutes charges fiscales.
L'Assemblée Générale **décide** que les parts nouvelles de la Société ainsi créées seront cessibles dès leur création.

QUATORZIEME RESOLUTION

Constitution de la prime de fusion et approbation des stipulations du Projet Commun de Fusion relatives aux prélèvements sur la prime de fusion

L'Assemblée Générale, sous réserve (i) de l'approbation de la Fusion par l'Assemblée Générale objet de la treizième résolution ci-dessus ; et (ii) de l'approbation de la Fusion par les associés de NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 :

décide que la différence entre la valeur nette des biens et droits apportés par la Société Absorbée au 31 décembre 2023 et le montant définitif de l'augmentation de capital de la Société Absorbante qui résultera de la parité d'échange retenue, prenant en compte la gestion des rompus du choix des associés de NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 entre le versement complémentaire à titre de souscription ou le remboursement du rompu, constituera une prime de fusion qui sera inscrite au passif du bilan de la Société et sur laquelle porteront les droits de tous les associés, anciens et nouveaux, de la Société ; et
autorise la Société de Gestion :

- à imputer sur la prime de fusion globale les frais, droits et honoraires occasionnés par la Fusion ;
- à imputer sur cette prime la reconstitution, à due concurrence, du report à nouveau après affectation des résultats au 31 décembre 2023 provenant de NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 ;
- à imputer sur cette prime la reconstitution, à due concurrence, du report à nouveau après affectation des résultats au 31 décembre 2023 de la Société ;
- à procéder au prélèvement sur la prime de fusion d'un montant permettant de maintenir le montant unitaire du report à nouveau existant au niveau de NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 et de la Société ;
- à imputer sur cette prime la reconstitution, à due concurrence, des provisions pour gros entretiens constituées antérieurement par NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 ;
- à imputer sur cette prime la reconstitution, à due concurrence, du stock de plus-values réalisées antérieurement par NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 ;
- à procéder à tout ajustement de la prime de fusion dans le cadre du traitement des rompus, à cet effet procéder à tout prélèvement ou dotation de la prime de fusion en fonction des demandes de remboursement ou d'attribution d'une part complémentaire par les associés de NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 ;
- à augmenter la prime de fusion de tout excédent d'actif net qui résulterait de la consistance définitive des éléments d'actif apporté et de passif pris en charge, à la date de réalisation définitive de la Fusion, par rapport à la consistance des mêmes éléments résultant du Projet Commun de Fusion ;
- à imputer sur cette prime tout passif omis ou non révélé concernant les biens apportés et, en particulier, tout passif fiscal inhérent à la Fusion du chef de NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2, ainsi que toutes sommes nécessaires pour doter toute provision ; et
- si l'intégralité du montant de la prime de fusion a été utilisée dans un ou plusieurs des cas listés ci-dessus, à imputer le reliquat des sommes et autres éléments listés ci-dessus sur la prime d'émission de la Société, conformément aux stipulations des statuts de la Société.

L'Assemblée Générale **confère** à l'assemblée générale ordinaire des associés de la Société le pouvoir de donner à la prime de fusion toutes autres affectations compatibles avec les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

QUINZIEME RESOLUTION

Constatation de la réalisation définitive de la Fusion de NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 par la Société

L'Assemblée Générale, (i) sous réserve et en conséquence de l'adoption des treizième et quatorzième résolutions qui précèdent et (ii) sous réserve de la réalisation des Conditions Suspensives :

- **constate** que la fusion-absorption de NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 par la Société est définitivement réalisée, la première étant dissoute de plein droit à compter de la date de réalisation définitive de la Fusion (telle que définie dans le Projet Commun de Fusion) ; et
- **prend acte** que toutes les résolutions adoptées antérieurement à la réalisation de la Fusion de NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 par la Société restent applicables et ce, tant qu'elles n'ont pas fait l'objet de nouvelles résolutions de même objet.

SEIZIEME RESOLUTION

Modification de l'article 6 des statuts de la Société

L'Assemblée Générale, sous réserve et en conséquence de la constatation de la réalisation définitive de la Fusion objet de la quinzième résolution ci-dessus, **décide** de modifier ainsi qu'il suit l'article 6 (*Capital de constitution*) des statuts de la Société, étant précisé que l'Assemblée Générale donne mandat à la Société de Gestion pour compléter la rédaction de l'article 6 des statuts (telle qu'adoptée) afin d'y renseigner les données chiffrées, montants et dates non encore connues à la date de la présente assemblée.

Il est ajouté un dernier paragraphe à l'article 6 (*Capital de constitution*) rédigé comme suit :

"*Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 17 avril 2024, définitivement approuvé par l'assemblée générale mixte du [●] , la SCPI Novapierre Allemagne 2 immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 853 026 821 :*

(i) a fait apport à la Société de la totalité de ses actifs s'élevant à quatre cent douze millions cinq cent neuf mille neuf cent vingt-trois euros (412.509.923 €) ;

(ii) moyennant la prise en charge de la totalité de ses passifs s'élevant à quatre-vingt-dix-huit millions trente-huit mille neuf cent soixante euros (98.038.960 €) ;

(iii) soit un apport net de trois cent quatorze millions quatre cent soixante-dix mille six cent quatre-vingt-treize euros (314.470.693 €).

En rémunération de l'apport net de la SCPI Novapierre Allemagne 2, il a été procédé à une augmentation du capital de la Société de [●] euros au moyen de la création de [●] parts de deux cents euros (200 €) chacune, toutes entièrement libérées."

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.

DIX-SEPTIEME RESOLUTION

Augmentation du capital social maximum statutaire

L'Assemblée Générale, sous réserve de la réalisation des Conditions Suspensives, **décide** de porter le capital social maximum statutaire à un milliard cinq cents millions (1.500.000.000) d'euros et de modifier en conséquence la première phrase de l'article 8 (*Augmentation et réduction du capital*) ainsi qu'il suit, étant précisé que l'Assemblée Générale donne mandat à la Société de Gestion pour compléter la rédaction de l'article 8 des statuts (telle qu'adoptée) afin d'y renseigner la date de la présente assemblée :

Ancienne rédaction

"*La Société de Gestion est autorisée statutairement à augmenter le capital social pour le porter à un montant maximal de quatre cents millions d'euros (400.000.000 euros), représentant 2.000.000 parts de 200 euros nominal sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.*"

Nouvelle rédaction

"Le capital statutaire qui constitue le maximum au-delà duquel les nouvelles souscriptions ne pourront être reçues est fixé à un milliard cinq cents millions d'euros (1.500.000.000 €) par l'assemblée générale extraordinaire du [●], soit sept millions cinq cent mille (7.500.000) parts de deux cents euros (200 €) de nominal chacune. Il peut être modifié par décision de l'assemblée générale extraordinaire.

La Société de Gestion est autorisée statutairement à augmenter le capital social pour le porter au montant maximum précisé au paragraphe précédent, sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

L'assemblée générale extraordinaire décidera, lorsque le capital statutaire aura été atteint, soit de maintenir la variabilité du capital et, le cas échéant, de fixer un nouveau montant de capital maximum, soit de procéder, selon le droit commun, par tranches d'augmentation de capital décidées préalablement, soit encore de ne plus procéder à de nouvelles augmentations du capital maximum.

Dans le cas où l'assemblée générale extraordinaire des associés déciderait de procéder, selon le droit commun, par tranches d'augmentations de capital décidées préalablement, une nouvelle note d'information de la Société sera soumise au visa de l'AMF.

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.

DIX-HUITIEME RESOLUTION

Modification de l'article 22.1 des statuts de la Société

L'Assemblée Générale, sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale de la huitième résolution portant sur la composition du conseil de surveillance à titre transitoire, **décide** de modifier l'article 22.1 (*Nomination*) des statuts de la Société, portant sur les conditions de nomination du conseil de surveillance de la Société, comme suit :

Ancienne rédaction

"Le Conseil de Surveillance est composé de 7(sept) Associés au moins et de 9 (neuf) au plus choisis parmi les associés porteurs de parts depuis au moins trois (3) ans (sauf au cours des trois premiers exercices de la SCPI). Les membres du Conseil de Surveillance sont désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de trois (3) ans et sont toujours rééligibles. Leur mandat vient à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des Associés ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue au cours de la troisième année suivant celle de leur nomination.

La rémunération du Conseil de Surveillance est fixée par l'Assemblée Générale Ordinaire, à charge pour le Conseil de la répartir entre ses membres.

Conformément à l'article 422-200 du Règlement général de l'AMF, le Conseil de Surveillance sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

Si le nombre de ses membres devient inférieur à 7(sept) Associés, le Conseil de Surveillance devra procéder à une ou des cooptations provisoires. Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré ne demeure en fonction que pour la durée restant à courir du mandat. Ces cooptations devront être soumises à la ratification de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance.

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré ne demeure en fonction que jusqu'à la prochaine Assemblée Générale.

Pour permettre aux Associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion sollicitera les candidatures des Associés et leur proposera de voter les résolutions ayant pour objet la désignation des membres du Conseil de Surveillance."

Nouvelle rédaction

"*Le conseil de surveillance est composé de sept (7) associés au moins et de douze (12) membres au plus choisis parmi les associés porteurs de parts depuis au moins trois (3) ans (sauf au cours des trois premiers exercices de la Société), détenant au moins trente-cinq (35) parts et ayant moins de soixante-quinze (75) ans à la date de l'élection par l'assemblée générale ordinaire de la Société, étant précisé que cette limite d'âge s'applique également à tout représentant personne physique d'un membre 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 dans la limite d'âge fixée au paragraphe précédent.*

Conformément à l'article 422-200 du Règlement général de l'AMF, le conseil de surveillance sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés.

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 Société de Gestion sollicite les candidatures avant l'assemblée générale ordinaire des associés au cours de laquelle interviendra la nomination des membres du conseil de surveillance.

Toute candidature devra mentionner les renseignements prévus à l'article R. 214-144 du Code monétaire et financier, à savoir :

- *les noms, prénoms usuels et âges des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années ; et*

- *les emplois ou fonctions occupés dans la SCPI par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.*

La liste des candidatures et les renseignements concernant chaque candidat seront communiqués aux associés avec la lettre de convocation à l'assemblée générale. A cet effet, les candidatures devront être reçues avant la date limite fixée par la Société de Gestion. La liste des candidats est présentée dans une résolution. Lors du vote relatif à la nomination des membres du conseil de surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents aux assemblées générales, les votes par correspondance et les votes par voie électronique
.
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 votant par correspondance ou par voie électronique 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 ou 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 (3) ans.

A titre transitoire, et par dérogation aux stipulations du présent article, à l'issue de la réalisation de l'opération de fusion-absorption de la SCPI Novapierre Allemagne 2, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 853 026 821, par la Société, l'ensemble des mandats des membres du conseil de surveillance de Novapierre Allemagne 2 est repris, à titre provisoire, au sein du conseil de surveillance de la Société, et ce jusqu'à la date à laquelle l'assemblée générale de la Société sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025. A l'issue de l'opération de fusion-absorption visée ci-dessus, le conseil de surveillance est donc composé à titre provisoire de seize (16) membres, pour la période transitoire définie ci-dessus.

A l'issue de cette période transitoire, les mandats de l'ensemble des membres du conseil de surveillance de la Société prendront fin, c'est-à-dire à l'issue des délibérations de l'assemblée générale des associés de la Société appelée à statuer sur les comptes clôturés de l'exercice 2025. L'assemblée générale des associés nommera les nouveaux membres du conseil de surveillance de la Société, qui pourra, conformément au premier paragraphe du présent article 22.1, être composé jusqu'à douze (12) membres au plus."

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.

DIX-NEUVIEME RESOLUTION
Modification de la dénomination sociale

L'Assemblée Générale, sous réserve de la réalisation des Conditions Suspensives :
décide d'adopter la dénomination sociale "PAREF Prima" en remplacement de la dénomination "NOVAPIERRE ALLEMAGNE" ;

modifie corrélativement l'article 3 (*Dénomination*) des statuts de la Société comme suit :

Ancienne rédaction
"*La Société a pour dénomination : « NOVAPIERRE ALLEMAGNE »*."

Nouvelle rédaction
"*La Société a pour dénomination : « PAREF Prima »*."

modifie corrélativement les stipulations des statuts de la Société pour remplacer toute référence faite à la précédente dénomination de la Société (NOVAPIERRE ALLEMAGNE) par sa nouvelle dénomination (PAREF Prima).
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.

VINGTIEME RESOLUTION
Modification de l'objet social de la Société

L'Assemblée Générale, sous réserve de la réalisation des Conditions Suspensives, **décide** de modifier l'objet social de la Société tel qu'il est décrit à l'article 2 (*Objet*) des statuts de la Société, comme suit :

Ancienne rédaction

"***ARTICLE 2 – OBJET***

La SCPI NOVAPIERRE ALLEMAGNE, SCPI de type « classique », a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif composé majoritairement de murs de magasins et de commerces et accessoirement d'immobilier d'entreprise, situés majoritairement en Allemagne et à titre exceptionnel dans d'autres Etats de la zone euro et propre à assurer l'objectif de gestion qui est de distribuer un dividende potentiel. Dans les mêmes conditions, la SCPI a également pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, la SCPI peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques.

La SCPI peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles. La SCPI peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elles ne les ont pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel."

Nouvelle rédaction

*"**ARTICLE 2 – OBJET***

La Société PAREF Prima a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif composé majoritairement de murs de magasins, de commerces, de centres commerciaux et accessoirement d'immobilier d'entreprise et propre à assurer l'objectif de gestion qui est de distribuer un dividende potentiel soumis à la décision de l'assemblée générale des associés de la Société. Les biens immobiliers sur lesquels porte la politique d'investissement de la Société sont majoritairement situés en Allemagne. La Société peut également investir dans d'autres Etats de la zone euro dans la limite fixée dans la note d'information de la Société. Dans les mêmes conditions, la Société a également pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, la Société peut procéder, directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques.

La Société peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles. La Société peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

La Société peut détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient, directement ou indirectement, au moins cinq pour cent (5 %) du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier. La Société peut souscrire des instruments financiers à terme mentionnés au III de l'article L. 211-1 du Code monétaire et financier aux fins de couverture totale ou partielle des risques de taux, dans les conditions de souscription et de valorisation définies par la réglementation applicable."

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.

VINGTIEME ET UNIEME RESOLUTION

Modification de la politique d'investissement de la Société

L'Assemblée Générale, sous réserve (i) de la réalisation des Conditions Suspensives ; et (ii) de l'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers sur la note d'information actualisée conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables, et après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion conformément à l'article 422-194 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers,

approuve la modification de la politique d'investissement de la Société, telle qu'elle est décrite à la section 2 de l'introduction de la note d'information de la Société, comme suit :

Ancienne rédaction

"La SCPI NOVAPIERRE ALLEMAGNE, SCPI dont l'objet sera de constituer un patrimoine immobilier locatif composé majoritairement de murs de magasins et de commerces et accessoirement d'immobilier d'entreprise, situés majoritairement en Allemagne et à titre exceptionnel dans d'autres Etats de la zone euro et propre à assurer l'objectif de gestion qui est de distribuer un dividende potentiel soumis à la décision de l'Assemblée Générale.

Les biens immobiliers sur lesquels porteront la politique d'investissement de la SCPI seront majoritairement situés en Allemagne. La Société ne s'interdit pas d'investir dans d'autres Etats de la zone euro pour autant que les rendements et les potentiels de valorisation des actifs soient comparables à ceux constatés en Allemagne.

De manière générale, les investissements porteront sur des immeubles générant des revenus immédiats et compatibles avec l'objectif de gestion, mais en fonction de l'environnement du marché de l'immobilier commercial et d'entreprise, la Société pourra procéder à des acquisitions en l'état futur d'achèvement ou à toute acquisition permettant une valorisation de l'actif à moyen terme sans remettre en cause l'objectif de rendement immédiat.

La SCPI pourra avoir recours dans le cadre de la gestion du risque de taux lié à la mise en place des financements, à des instruments de couverture souscrits auprès d'établissements bancaires, dans le respect des dispositions légales et réglementaires en vigueur.

La Société se réserve la possibilité, si une opportunité se présente et que les conditions des marchés de l'investissement immobilier sont raisonnablement favorables, de céder un ou plusieurs actifs afin de dégager des plus-values, réduire ou solder des emprunts et réaliser de nouveaux investissements dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

PAREF Gestion dispose d'une expertise dans la création et la gestion de sociétés civiles de placement immobilier. Elle souhaite développer une société civile de placement immobilier investie dans des biens immobiliers situés majoritairement en Allemagne et dans d'autres pays de la zone euro.

A ce titre, PAREF Gestion souhaite s'attacher les services d'un professionnel du secteur de l'immobilier en Allemagne afin de l'accompagner sur ce marché. Principal Real Estate Investors, anciennement dénommé Internos Global Investors, présent sur le marché paneuropéen et gérant principalement des actifs immobiliers de commerces, dispose d'une expertise dans la recherche et la gestion d'actifs immobiliers situés en Allemagne.

La SCPI relève de l'article 6 du Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR du 27 novembre 2019 sur les informations à fournir en matière de développement durable dans le secteur des services financiers.

Dans le cadre de ses décisions d'investissement et dans la gestion du patrimoine de la SCPI, PAREF Gestion examine les principaux risques de durabilité afin de limiter l'impact négatif sur les actifs en portefeuille toutefois l'objectif d'investissement n'est pas en premier lieu d'atténuer ce risque. La politique d'intégration des risques de durabilité est disponible sur le site internet de la société de gestion.

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental."

Nouvelle rédaction

*"**2.1.** Politique d'investissement*

La SCPI PAREF Prima, est une SCPI dont l'objet est de constituer, directement ou indirectement, un patrimoine immobilier locatif composé majoritairement de murs de magasins, de commerces, de centres commerciaux et accessoirement d'immobilier d'entreprise, et propre à assurer l'objectif de gestion qui est de distribuer un dividende potentiel soumis à la décision de l'assemblée générale des associés de la SCPI.

Les biens immobiliers sur lesquels portent la politique d'investissement de la SCPI sont majoritairement situés en Allemagne. La Société peut également investir dans d'autres Etats de la zone euro dans la limite de trente pour cent (30 %) de la valeur estimée des actifs immobiliers composant le patrimoine de la Société.

Dans les mêmes conditions, la Société a également pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

De manière générale, les investissements portent sur des immeubles identifiés comme étant susceptibles de générer des revenus immédiats et compatibles avec l'objectif de gestion, selon l'analyse de la Société de Gestion, mais en fonction de l'environnement du marché de l'immobilier commercial et d'entreprise, la Société peut procéder à des acquisitions en l'état futur d'achèvement ou à toute acquisition permettant une valorisation de l'actif à moyen terme sans remettre en cause l'objectif de rendement immédiat. L'objectif de rendement immédiat n'est pas garanti.

Pour les besoins de cette gestion, la SCPI peut, conformément au cadre réglementaire :

- *procéder, directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques ;*
- *acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;*
- *céder des éléments de patrimoine immobilier si une opportunité se présente et que les conditions des marchés de l'investissement immobilier sont raisonnablement favorables, dans les conditions définies à l'article R. 214-157, 3° du Code monétaire et financier, afin de dégager des plus-values, réduire ou solder des emprunts et réaliser de nouveaux investissements, dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel étant précisé que ce paragraphe s'applique que la SCPI détienne directement l'actif immobilier ou qu'elle le détienne par l'intermédiaire d'une société ;*
- *détenir des dépôts et des liquidités dans les conditions définies à la section 2.2 ci-dessous, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient, directement ou indirectement, au moins cinq pour cent (5 %) du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier ;*
- *souscrire, conformément à l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, à des instruments financiers à terme mentionnés au III de l'article L. 211-1 du même code auprès d'établissements bancaires, dans le but de réaliser la couverture totale ou partielle des risques de taux, dans les conditions de souscription et de valorisation dictées par l'article R. 214-156-1 du même code.*

La SCPI peut conclure des contrats de promotion immobilière en vue de la construction d'immeubles qu'elle fait construire, réhabiliter ou rénover en vue de la location.

Les travaux d'amélioration, d'agrandissement, et de reconstruction représenteront au maximum quinze pour cent (15 %) de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI figurant au bilan du dernier exercice clos ; étant précisé que le respect de cette limite ne sera pas exigé lorsque la reconstruction totale ou partielle de l'immeuble est rendue nécessaire par un cas de force majeure ou lorsque les travaux sont exigés par la réglementation en vigueur.

Les participations directes ou indirectes de la SCPI dans des sociétés de personnes à prépondérance immobilière (i) qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé d'un Etat membre de l'Union européenne, dont la France ou d'un Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou sur tout autre marché étranger de titres financiers, (ii) qui sont mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, (iii) qui sont contrôlées par la SCPI et, (iv) répondant aux autres conditions énoncées au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier, peuvent représenter jusqu'à cent pour cent (100 %) de l'actif de la SCPI.

Par dérogation au paragraphe précédent, l'actif de la SCPI peut également détenir dans la limite, pour chacune des catégories d'actifs listées ci-dessous, de dix pour cent (10 %) de la valeur vénale de son patrimoine immobilier :

- *des parts des sociétés de personnes à prépondérance immobilière (i) qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé d'un Etat membre de l'Union européenne, dont la France ou d'un Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou sur tout autre marché étranger de titres financiers (ii) qui sont mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, contrôlées par la SCPI et, (iii) ne répondant pas aux conditions définies au 2° et 3° du I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier ;*
- *des parts de SCPI, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI), ou d'organismes professionnels de placement collectif immobilier (OPPCI) et des parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme, gérés ou non par la Société de Gestion ;*
- *des terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.*

PAREF Gestion dispose d'une expertise dans la création et la gestion de sociétés civiles de placement immobilier. Elle souhaite développer une société civile de placement immobilier investie dans des biens immobiliers situés majoritairement en Allemagne et, dans la limite de trente pour cent (30 %) de la valeur estimée des actifs immobiliers composant son patrimoine, dans d'autres pays de la zone euro.

***2.2** Politique d'investissement de la trésorerie de la Société*

Les sommes qui pourraient se trouver en attente d'investissements immobiliers ainsi que les liquidités disponibles et la trésorerie courante de la Société pourront être placées sur des supports liquides (dépôts à terme, dépôts à vue, comptes rémunérés et autres actifs liquides conformément à la réglementation applicable à la Société).

***2.3** Recours à l'effet de levier et aux instruments financiers à terme*

Dans le cadre de la mise en œuvre de la politique d'investissement, la SCPI PAREF Prima peut contracter des emprunts bancaires (avec ou sans sûretés réelles) ou non bancaires, assumer des dettes et procéder à des acquisitions payables à terme en vertu de l'article L. 214-101 du Code monétaire et financier (y compris les opérations de crédit-bail, uniquement dans le cadre et les limites de ce qui est autorisé par la réglementation applicable) pour financer ses investissements, dans la limite de quarante pour cent (40%) de la valeur estimée des actifs immobiliers. Cette limite peut être modifiée par décision de l'assemblée générale des associés.

Dans le cadre du recours à l'endettement, la SCPI pourra consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats de financement.

Conformément à l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, la SCPI pourra souscrire auprès d'établissements bancaires à des instruments financiers à terme mentionnés au III de l'article L. 211-1 du Code monétaire et financier afin d'avoir une couverture totale ou partielle du risque de taux.

***2.4** Transparence de l'intégration des risques en matière durabilité*

La SCPI relève de l'article 8 du Règlement SFDR. La SCPI promeut des caractéristiques environnementales et sociales, mais n'a pas pour objectif de réaliser des investissements durables au sens de ce règlement.

Dans le cadre de ses décisions d'investissement et dans la gestion du patrimoine de la SCPI, la Société de Gestion examine les principaux risques de durabilité afin de limiter l'impact négatif sur les actifs en portefeuille. Toutefois l'objectif d'investissement n'est pas en premier lieu d'atténuer ce risque. La politique d'intégration des risques de durabilité est disponible sur le site internet de la Société de Gestion.
Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. ",

en conséquence, **prend acte** de la retranscription de la politique d'investissement modifiée par la Société de Gestion à la section 2 de l'introduction de la note d'information de la Société.

VINGTIEME-DEUXIEME RESOLUTION

Modification des stipulations statutaires portant sur la commission de gestion de la Société de Gestion

L'Assemblée Générale, sous réserve (i) de l'adoption de la treizième résolution par l'Assemblée Générale et (ii) de la réalisation des Conditions Suspensives, **décide**, en conséquence de la réalisation de la Fusion et de l'adoption des résolutions qui précèdent, sur proposition de la Société de Gestion :

- dans un but d'harmonisation des stipulations statutaires de la Société et de ceux de NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2, d'aligner progressivement le taux de la commission de gestion perçue par la Société de Gestion, telle qu'elle est prévue à l'article 21 (*Rémunération de la Société de Gestion*) des statuts de la Société, pour le porter de dix virgule quatre (10,4) % hors taxes à (i) dix virgule sept (10,7) % hors taxes pour la période comprise entre le 1er janvier 2025 et le 31 décembre 2025 puis (ii) onze (11) % hors taxes maximum à compter du 1er janvier 2026 ;
- dans un but de clarification, d'ajuster la rédaction de l'assiette de calcul de la commission de gestion pour que cette dernière comprenne les recettes de toute nature encaissées hors taxes par la Société (loyers et produits financiers) ;
- d'une manière générale, d'apporter toute modification permettant de clarifier les stipulations des statuts de la Société portant sur la commission de gestion et d'éviter tout risque d'incohérence avec les stipulations de la note d'information de la Société portant sur la commission de gestion.

En conséquence de ce qui précède, l'Assemblée Générale décide de modifier ainsi qu'il suit l'article 21 (*Rémunération de la Société de Gestion*) dans ses stipulations portant sur la commission de gestion :

Ancienne rédaction (en conséquence de l'adoption de la treizième résolution par l'Assemblée Générale) :

"***Gestion*** *:*
La Société de Gestion perçoit une commission de gestion fixée comme suit :
10,4 % HT maximum des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets encaissés, pour son administration et la gestion de son patrimoine et pour assurer la gestion de la trésorerie
Cette commission de gestion correspond à la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI, la gestion de la trésorerie et la répartition des bénéfices. La Société de Gestion prélève les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements par la SCPI de ses recettes.
En contrepartie de cette rémunération, la Société de Gestion supporte les frais de bureau (notamment locaux et matériels) et de personnel nécessaires à la gestion courante des biens sociaux et à l'administration de la Société, 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 supporte et paie tous les autres frais sans exception, notamment :

- *les prix d'acquisition des biens et droits immobiliers ;*
- *les frais afférents aux documents nécessaires aux augmentations de capital : statuts, notes d'information, bulletins de souscription, rapports annuels remis aux souscripteurs, jaquettes et certificats de parts, publicité, ...) ;*
- *les frais de constitution de la Société ;*
- *les frais d'acquisition notamment les droits d'enregistrement, les honoraires des notaires ;*
- *les frais nécessaires à l'aménagement, y compris les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études, l'entretien, et la gestion des immeubles, y compris les honoraires de gestionnaires non refacturés aux locataires et d'intervenants techniques ;*
- *les audits spécifiques techniques ou juridiques s'il y a lieu ;*
- *la rémunération des membres du Conseil de Surveillance ;*
- *la rémunération du dépositaire ;*
- *les honoraires du Commissaire aux Comptes ;*
- *les cotisations professionnelles dont les porteurs de parts sont représentés directement à plus de 50 %, et redevances diverses ;*
- *les frais d'expertises immobilières ;*
- *les frais entraînés par la tenue des Conseils de Surveillance, Conseils et Assemblées et l'information des associés ;*
- *les assurances ;*
- *les frais de contentieux et de conseils juridiques et fiscaux ;*
- *les consommations d'eau, de gaz et d'électricité, les impôts et droits, honoraires des syndics de copropriété ou gérants d'immeubles ;*
- *les frais et honoraires relatifs à la gestion opérationnelle des actifs immobiliers, et notamment la gestion technique des immeubles, la représentation de la Société, la gestion comptable et financière des opérations immobilières et la gestion des baux ;*
- *et en général, toutes les charges non récupérables sur les locataires et toutes les dépenses qui n'entrent pas dans le cadre prévu au paragraphe précédent, en ce compris les honoraires de location ou de relocation des immeubles, les primes d'assurance des immeubles, les frais d'expertise du patrimoine et les frais de gestion des indivisions.*"

Nouvelle rédaction

*"**Commission de gestion** :*
La Société de Gestion perçoit une commission de gestion fixée :

- *à compter du 1er janvier 2024 et jusqu'au 31 décembre 2024, à dix virgule quatre pour cent (10,4 %) (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit douze virgule quarante-huit pour cent (12,48 %) pour un taux de TVA de vingt pour cent (20 %)) des recettes de toute nature encaissées HT par la Société (loyers et produits financiers) ;*
- *à compter du 1er janvier 2025 et jusqu'au 31 décembre 2025, à dix virgule sept pour cent (10,7 %) (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit douze virgule quatre-vingt-quatre pour cent (12,84 %) pour un taux de TVA de vingt pour cent (20 %)) des recettes de toute nature encaissées HT par la Société (loyers et produits financiers) ;*
- *à compter du 1er janvier 2026, à onze pour cent (11 %) HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit treize virgule vingt pour cent (13,20 %) pour un taux de TVA de vingt pour cent (20 %) des recettes de toute nature encaissées HT par la Société (loyers et produits financiers).*

Cette commission de gestion a pour objet de rémunérer la Société de Gestion pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI, la gestion de la trésorerie, la perception des recettes et la répartition des bénéfices. En contrepartie de cette rémunération, la Société de Gestion supporte les frais de bureaux et de personnel nécessaires à la réalisation de ces missions, à l'exclusion de toutes les autres dépenses qui sont prises en charge par la SCPI. La Société de Gestion facture les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements par la SCPI de ses recettes.
La Société supporte et paie tous les autres frais sans exception, notamment ceux décrits à la section 1 du chapitre III de la note d'information de la Société."

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.

VINGT-TROISIEME RESOLUTION

Introduction d'une stipulation statutaire permettant à la Société de Gestion de suspendre et de rétablir les effets de la variabilité du capital de la Société

L'Assemblée Générale **décide**, sur proposition de la Société de Gestion, de permettre à la Société de Gestion de suspendre et de rétablir les effets de la variabilité du capital de la Société, dans les conditions et selon les modalités qui seront décrites par les statuts. En conséquence, l'Assemblée Générale **décide** d'introduire un nouveau paragraphe à la suite du dernier paragraphe de l'article 7 (*Variabilité du capital*) des statuts, rédigé comme suit :

Ancienne rédaction

"***ARTICLE 7 – VARIABILITE DU CAPITAL***

Le capital social effectif peut être augmenté par les souscriptions de parts nouvelles, sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre le capital social maximum statutaire.

Le capital social effectif peut également diminuer par suite des retraits.

Celui-ci ne peut toutefois pas tomber, par suite des retraits, en-dessous du plus élevé des deux seuils suivants :

- 10 % (dix pourcent) du capital social statutaire maximum ;

- 90 % (quatre-vingt-dix pourcent) du capital social effectif constaté par la Société de Gestion au terme de l'exercice écoulé ;

Pour faire face aux demandes de retraits, la Société peut constituer, lorsqu'elle le juge nécessaire, un fonds de remboursement."

Nouvelle rédaction

*"**ARTICLE 7 – VARIABILITE DU CAPITAL***

1) Variabilité du capital

Le capital effectif est susceptible d'augmenter par les versements des associés ou par l'admission de nouveaux associés, sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre le capital social maximum statutaire, et de diminuer par la reprise des apports des associés, dans les conditions prévues par le présent article.

Celui-ci ne peut toutefois pas tomber, par suite des retraits, en-dessous du plus élevé des trois (3) seuils suivants :

- *dix pour cent (10%) du capital social statutaire maximum ;*
- *quatre-vingt-dix pour cent (90 %) du capital social effectif constaté par la Société de Gestion au terme de l'exercice écoulé ;*
- *le capital social minimum de sept cent soixante mille euros (760.000 €), conformément à l'article L. 214-88 du Code monétaire et financier.*

La Société de Gestion constate et arrête, pour chaque exercice, le montant du capital social effectif.

2) Suspension des effets de la variabilité du capital

La Société de Gestion a la faculté de suspendre à tout moment, après information de l'AMF et des membres du conseil de surveillance de la Société, les effets de la variabilité du capital, après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, site internet, courrier, etc.), dès lors que l'une des conditions suivantes est remplie :

- *la Société de Gestion constate que des demandes de retrait au prix de retrait en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six (6) mois et ce, quel que soit le pourcentage de parts de la SCPI qu'elles représentent ; ou*
- *la Société de Gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites représentent plus de cinq pour cent (5 %) du nombre total des parts de la SCPI.*

La décision de suspendre les effets de la variabilité du capital prise par la Société de Gestion entraîne :

- *l'annulation des demandes de souscription et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre et l'information par la Société de Gestion des souscripteurs et associés concernés ;*
- *l'interdiction d'augmenter le capital social effectif ;*
- *la soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI (marché secondaire), dans les conditions définies à l'article 14-3 ci-après.*

3) Rétablissement de la variabilité du capital

La Société de Gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital, après en avoir informé les associés, par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier).

Dans l'hypothèse où la Société de Gestion n'userait pas de la faculté visée à l'alinéa précédent et, après neuf (9) périodes de confrontation (telles que définies à la section 3.2 du chapitre II de la note d'information) consécutives au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L. 214-94 du Code monétaire et financier, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital dans les trois (3) mois.

La Société de Gestion informera les associés du rétablissement de la variabilité du capital par tout moyen approprié (bulletin d'information, site internet, courrier, courrier électronique, etc.).

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- *la fixation d'un prix de souscription conformément à la réglementation applicable ;*
- *l'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts ;*
- *la reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en conformité avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital social effectif."*

En conséquence de ce qui précède, l'Assemblée Générale **décide**, sur proposition de la Société de Gestion et en application des stipulations de l'article 21 (*Rémunération de la Société de Gestion*) des statuts de la Société, de fixer le taux de la commission sur cession de parts perçue par la Société de Gestion en cas de cession réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente avec intervention de la Société de Gestion à quatre (4) % hors taxes maximum du montant de la transaction, étant précisé que cette commission de cession sera payée par chaque cessionnaire (acquéreur).

En conséquence, l'Assemblée Générale **décide** de modifier l'article 21 (*Rémunération de la Société de Gestion*) des statuts de la Société dans ses stipulations portant sur la commission sur retrait, cession ou mutation des parts perçue par la Société de Gestion comme suit :

Ancienne rédaction

"***Retrait, cession et mutation*** *:*

La Société de Gestion perçoit :

- *par dossier de retrait et de cession de parts des frais forfaitaire d'un montant de 75 euros HT (soit 90 euros TTC pour un taux de TVA de 20 %);*
- *en cas de cession réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, une commission de cession, assise sur le montant de la transaction, et dont le taux est fixé par l'Assemblée Générale ;*

- *en cas de mutation de parts, des frais de transfert d'un montant de 75 euros HT (soit 90 euros TTC pour un taux de TVA de 20 %) par dossier de succession, et de 75 euros HT (soit 90 TTC pour un taux de TVA de 20 %) par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit (donation notamment).*"

Nouvelle rédaction

"***Commission sur cession ou mutation des parts ou de retrait*** *:*

Lorsque la mutation de parts s'opère par cession directe entre vendeur et acheteur (marché secondaire ou de gré à gré) ou par voie de succession ou de donation (mutation), ou en cas de retrait, la Société de Gestion perçoit :

- *par dossier de cession de parts ou de retrait, à titre de frais de dossier, une somme forfaitaire d'un montant de soixante-quinze euros (75 €) HT, soit quatre-vingt-dix euros (90 €) TTC (pour un taux de TVA de vingt pour cent (20 %)) à la charge du cessionnaire ou de l'associé ayant demandé le retrait ;*

- *en cas de cession réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente avec intervention de la Société de Gestion, notamment en cas de suspension des effets de la variabilité du capital, une commission de cession de quatre pour cent (4 %) HT maximum sera payée par le cessionnaire, assise sur le montant de la transaction, et dont le taux pourra être modifié par l'assemblée générale des associés ;*

- *en cas de mutation de parts, des frais de transfert d'un montant de soixante-quinze euros (75 €) HT (soit quatre-vingt-dix euros (90 €) TTC pour un taux de TVA de vingt pour cent (20 %)) par dossier de succession à la charge de l'héritier ou l'ayant droit, et de soixante-quinze euros (75 €) HT (soit quatre-vingt-dix euros (90 €) TTC pour un taux de TVA de vingt pour cent (20 %)) par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit (donation notamment) à la charge du donataire.*

Conformément à l'article 726, I, 2° du Code général des impôts, un droit d'enregistrement s'applique aux cessions directes intervenant sur le marché secondaire au taux actuel de cinq pour cent (5 %) à la charge du cessionnaire."

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.

VINGT-QUATRIEME RESOLUTION

Modification de l'article 21 des statuts de la Société

L'Assemblée Générale, sous réserve de la réalisation des Conditions Suspensives, **décide**, en conséquence de la réalisation de la Fusion et sur proposition de la Société de Gestion, de modifier les stipulations de l'article 21 (*Rémunération de la Société de Gestion*) des statuts de la Société portant sur la commission de souscription, la commission sur arbitrage des actifs immobiliers et la commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier ainsi qu'il suit aux fins (i) de l'aligner avec les stipulations de statuts de NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 relatives à la rémunération de la Société de Gestion (ii) lorsque cela est nécessaire, de clarifier certaines stipulations y afférentes, sans préjudice des modifications apportées aux stipulations de l'article 21 (*Rémunération de la Société de Gestion*) des statuts de la Société en conséquence de l'adoption des vingt-deuxième et vingt-troisième résolutions.

Ancienne rédaction

"La Société de Gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant les commissions suivantes :

[…]

Souscription :

La Société de Gestion perçoit une commission de souscription fixée à 10 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 12 % TTC pour un taux de TVA de 20%) du prix de souscription prime d'émission incluse. Toutefois cette commission de souscription est diminuée de moitié à partir de la deux mille unième (2 001e) part souscrite.

Par dérogation à ce qui précède, la commission de souscription sera réduite de telle sorte que le prix de souscription se monte à 230 € par part pour toute souscription excédant trois millions (3 000 000) d'Euros et réalisée avant le 30 septembre 2014.

La commission de souscription rémunère :

- *les frais de collecte (notamment la préparation et la réalisation des augmentations de capital, le placement des parts de la SCPI lié à l'activité d'entremise des commercialisateurs) ainsi que les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement.*

Arbitrage des actifs immobiliers *:*

Une commission sur arbitrages égale à la somme des deux composantes suivantes :

1) 0,5 % HT des prix de vente,
Ajoutée à :
2) 3 % HT de la différence entre les prix de vente et les valeurs comptables après impôt, si positif.

Cette commission est prélevée sur la réserve des plus ou moins-values sur cessions d'immeubles à l'issue de la clôture de l'exercice social concerné par les ventes d'immeubles.

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*

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 doit être, conformément à la règlementation applicable, soumise à la ratification de l'assemblée générale ordinaire de la Société, pour couvrir des charges exceptionnelles et qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou règlementaires 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 :*

- ***Commission de souscription*** *:*

*La Société de Gestion perçoit une commission de souscription versée par la Société, fixée à dix pour cent (10 %) hors taxes (« **HT** ») (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit douze pour cent (12 %) toutes taxes comprises (« **TTC** ») pour un taux de TVA de vingt pour cent (20 %)) du prix de souscription des*

parts. La commission de souscription, imputée sur la prime d'émission, rémunère les frais de collecte (notamment la préparation et la réalisation des augmentations de capital, le placement des parts de la SCPI lié à l'activité d'entremise des commercialisateurs) ainsi que les frais d'étude liés à chaque investissement.

La Société de Gestion présentera, à l'occasion du conseil de surveillance lors de la présentation des comptes annuels, ou à titre exceptionnel, de tout autre conseil de surveillance en cas de modification en cours d'année, le taux de commission de souscription qu'elle souhaite appliquer pour l'avenir.
[…]

- ***Commission sur arbitrages des actifs immobiliers** :*

La Société de Gestion perçoit une somme égale à la somme des deux composantes suivantes :

1) zéro virgule cinq pour cent (0,5 %) HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit zéro virgule six pour cent (0,6 %) TTC pour un taux de TVA de vingt pour cent (20 %)) des prix de vente ;

2) trois pour cent (3 %) HT à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit trois virgule six pour cent (3,6 %) TTC pour un taux de TVA de vingt pour cent (20 %)) de la différence entre les prix de vente et les valeurs comptables après impôt, si positif.

Cette commission est perçue à réception des fonds par la SCPI.
Moyennant cette rémunération, la Société de Gestion supportera en particulier la charge des missions suivantes :

- *planification des programmes d'arbitrage annuels ;*
- *s'il y a lieu, préparation et suivi des appels d'offres ;*
- *suivi des négociations et des actes de vente ; et*
- *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 est perçue par la Société de Gestion.
Cette commission est égale à un pour cent (1 %) HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit un virgule deux (1,2 %) TTC pour un taux de TVA de vingt (20 %)) maximum sur les gros travaux supérieurs à cent mille euros (100.000 €) (HT)."

Le reste des stipulations de l'article 21 (*Rémunération de la Société de Gestion*) des statuts 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.

VINGT-CINQUIEME RESOLUTION

Modification des stipulations des statuts portant sur le retrait des associés

L'Assemblée Générale, **décide**, sur proposition de la Société de Gestion, d'introduire dans les statuts certains mécanismes additionnels de gestion de la liquidité dans le cadre du traitement des demandes de retrait, dans les conditions et selon les modalités qui seront décrites dans les statuts et la note d'information de la Société. En particulier :

- lorsqu'une demande de retrait n'est pas compensée par des demandes de souscription au bout d'un (1) mois, la possibilité pour la Société de Gestion, si elle constate que des sommes issues des souscriptions exécutées au cours des douze (12) mois précédant la demande de retrait considérée ont été placées sur des supports liquides et n'ont pas été investies dans des actifs immobiliers, de décider de compenser la demande de retrait avec ces sommes disponibles issues des précédentes souscriptions exécutées au cours des douze (12) mois précédant la demande de retrait considérée ;
- dans un objectif d'assouplissement des règles de fonctionnement du fonds de remboursement (si existant), la suppression de la limite de dix (10) % du montant du capital effectif existant à la clôture de l'exercice applicable aux sommes allouées aux fonds de remboursement, étant précisé que l'Assemblée Générale aura le pouvoir de fixer le montant maximum de dotation du fonds de remboursement ;
- dans l'hypothèse où un fonds de remboursement existerait au sein de la Société et que ce fonds de remboursement est utilisé pour permettre l'exécution des demandes de retrait des associés de la Société, la possibilité pour la Société de Gestion de limiter le nombre de parts pouvant faire l'objet d'un remboursement via le fonds de remboursement.

En conséquence, l'Assemblée Générale **décide** de modifier les articles 9 (*Retrait des associés*), 10 (*Fonds de remboursement*) et 11 (*Blocage du marché des parts*) des statuts de la Société aux fins (i) d'introduire les mécanismes listés ci-dessus et d'en préciser les conditions et modalités de mise en œuvre et (ii) d'une manière générale, de clarifier certaines stipulations contenues dans ces articles, lesquels seront désormais rédigés comme suit :

"***ARTICLE 9 – REDUCTION DU CAPITAL SOCIAL***

Le capital effectif est susceptible de diminuer par suite de la reprise totale ou partielle des apports effectués par les associés, sur demande adressée à la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception dans les conditions précisées au chapitre II de la note d'information de la Société.
Les demandes de retrait sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et traitées par ordre chronologique d'inscription sur ce registre dans les limites des clauses de variabilité, étant observé que la Société et la Société de Gestion ne garantissent pas le rachat des parts.

Pour être valablement inscrites sur le registre des retraits, les demandes de retrait doivent être formulées au prix de retrait en vigueur et doivent indiquer (i) l'identité et la signature du donneur d'ordre ; (ii) le nombre de parts concernées ; (iii) le prix et la date de souscription ou d'acquisition des parts.

Un associé ayant demandé le retrait peut demander la modification ou l'annulation de sa demande de retrait, dans les formes et selon les modalités identiques à sa demande de retrait initiale. La modification d'une demande de retrait inscrite sur le registre des demandes de retrait (i) emporte la perte de son rang d'inscription dans l'hypothèse où la modification aurait pour objet d'augmenter le nombre de parts faisant l'objet de la demande de retrait ; (ii) ne modifie pas son rang d'inscription dans l'hypothèse où la modification aurait pour objet de diminuer le nombre de parts faisant l'objet de la demande de retrait.

Toutefois, le capital effectif ne peut devenir inférieur, du fait des retraits, au capital minimum légal des SCPI, tel que prévu à l'article 7-1 des présents statuts.

Le prix de remboursement des parts est fixé comme suit suivant les cas :

a) s'il existe des demandes de souscription pour un montant égal ou supérieur aux demandes de retrait, le retrait ne peut être réalisé à un prix supérieur au prix de souscription en vigueur, diminué de la commission de souscription en vigueur, telle que fixée à l'article 21. En application de l'article 422-219 du RGAMF, en cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe les associés ayant demandé leur retrait dans les conditions prévues au chapitre II de la note d'information de la Société. Sans réponse de la part des associés dans un délai de quinze (15) jours à compter de la réception de cette information, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification ;

b) si le retrait n'a pas pu avoir lieu dans un délai d'un (1) mois en raison de l'insuffisance des souscriptions :

(i) si la Société de Gestion constate que des sommes issues des souscriptions exécutées au cours des douze (12) mois précédant la demande de retrait considérée ont été placées sur des supports liquides conformément à la politique d'investissement de la Société (telle que précisée dans la note d'information de la Société) et n'ont pas été investies dans des actifs immobiliers, la Société de Gestion pourra décider de

*compenser la demande de retrait avec ces sommes disponibles issues des précédentes souscriptions exécutées au cours des douze (12) mois précédant la demande de retrait considérée (le « **Mécanisme de Rétrocompensation** »). En cas d'application du Mécanisme de Rétrocompensation, la demande de retrait est exécutée dans les conditions (notamment de prix) et selon les modalités prévues dans le paragraphe a) ci-dessus. Dans l'hypothèse où la Société de Gestion ne met pas en œuvre le Mécanisme de Rétrocompensation, la demande de retrait considérée restera en attente et la Société de Gestion proposera à l'associé de faire racheter ses parts sur le fonds de remboursement (si ce dernier a été constitué et si les sommes disponibles dans le fonds sont suffisantes) ;*

(ii) dans l'hypothèse où la Société de Gestion ne met pas en œuvre le Mécanisme de Rétrocompensation, et si le fonds de remboursement (si existant) le permet, la Société de Gestion proposera à l'associé de faire racheter ses parts sur le fonds de remboursement, si ce dernier a été constitué et si les sommes disponibles dans le fonds sont suffisantes, dans les conditions définies à l'article 10 ci-après. Le retrait est réalisé, après accord de l'associé, à un prix, fixé par la Société de Gestion. Le prix de rachat par le fonds sera compris entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de dix pour cent (10 %), sauf autorisation de l'AMF.

Le remboursement de la totalité des parts détenues par l'associé concerné rend effectif le retrait qui peut être inscrit sur le registre des associés.
Les parts remboursées sont annulées.

L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts à compter du premier jour du mois suivant l'inscription du retrait sur le registre des associés. Ainsi l'associé qui se retire en décembre, perd la jouissance de ses parts au 1er janvier de l'année suivante.

Le remboursement des parts aux associés a lieu dans un délai administratif normal de régularisation.

ARTICLE 10 – FONDS DE REMBOURSEMENT
Afin de pouvoir satisfaire les demandes de retrait, l'assemblée générale des associés pourra décider la création et la dotation d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la liquidité du marché des parts. L'assemblée générale décide du montant maximum de dotation du fonds de remboursement.

Les sommes allouées à ce fonds proviendront soit du produit de cession d'éléments du patrimoine locatif, soit de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels. Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés.
La reprise des sommes disponibles sur ce fonds de remboursement doit être autorisée par décision d'une assemblée générale des associés, après rapport motivé de la Société de Gestion et information préalable de l'AMF.

La Société de Gestion proposera à l'associé de faire racheter ses parts sur le fonds de remboursement, si les conditions suivantes sont réunies :
- *la demande de retrait de l'associé n'a pu être compensée avec toute demande de souscription dans un délai d'un (1) mois et la Société de Gestion n'a pas mis en œuvre le Mécanisme de Rétrocompensation ;*
- *le fonds de remboursement fonctionne et les sommes disponibles dans le fonds sont suffisantes.*

En fonction du nombre de parts en attente de retrait, la Société de Gestion aura la faculté de limiter le nombre de parts pouvant faire l'objet d'un remboursement via le fonds de remboursement.
Le prix de rachat par le fonds sera compris entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de dix pour cent (10 %) (sauf autorisation de l'AMF).
L'associé disposera alors d'un délai de quinze (15) jours à compter de la proposition de la Société de Gestion pour notifier à celle-ci sa demande expresse de remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds de remboursement au prix de retrait indiqué. En l'absence de réponse dans ce délai de quinze (15) jours, l'associé sera réputé maintenir sa demande de retrait sur le registre prévu à l'article 422-218 du RGAMF en attente des souscriptions correspondantes.
Dans l'hypothèse où le fonds ne fonctionnerait pas encore ou serait vide, il sera constitué ou reconstitué dès que possible.

ARTICLE 11 – BLOCAGE DU MARCHE DES PARTS

Lorsque les demandes de retrait et de vente en attente depuis plus de douze (12) mois excèdent dix pour cent (10 %) des parts, la Société de Gestion en informe l'AMF et convoque une assemblée générale extraordinaire dans les deux (2) mois, pour décider, conformément à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.
La mise en place d'un registre des ordres d'achat et de vente, dans les conditions ci-après définies à l'article 14-3 des présents statuts peut également constituer une mesure appropriée et emportera la suspension des demandes de retrait."

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.

VINGT-SIXIEME RESOLUTION
Modification de l'assiette du calcul de la limite applicable au recours par la Société à l'endettement et aux acquisitions payables à terme

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, **décide** de modifier l'assiette du calcul de la limite applicable au recours par la Société à l'endettement et aux acquisitions payables à terme, de sorte que cette limite soit désormais calculée sur la valeur estimée des actifs immobiliers détenus par la Société et non plus sur la valeur d'acquisition des actifs immobiliers détenus par la Société, étant précisé que le taux applicable à cette limite, soit quarante (40) %, n'est pas modifié.

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.

VINGT-SEPTIEME RESOLUTION
Pouvoirs au représentant de la Société de Gestion

L'Assemblée Générale, sous réserve (i) de l'approbation par l'Assemblée Générale de la Fusion objet de la treizième résolution ci-dessus ; et (ii) de l'approbation de la Fusion par les associés de NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2, **donne**, en conséquence de ce qui précède, tous pouvoirs au représentant de la Société de Gestion, avec faculté de délégation, à l'effet de parvenir à la réalisation définitive de l'opération objet des résolutions qui précèdent, notamment pour :
- constater la réalisation de l'ensemble des Conditions Suspensives de la Fusion telles que stipulées dans le Projet Commun de Fusion ;
- réitérer le cas échéant par actes sous seing privé ou notariés les apports faits à la Société ;
- établir tous actes confirmatifs, complémentaires ou rectificatifs et remplir toutes formalités ;
- en cas de difficultés, agir en justice tant en demande qu'en défense ;
- transiger, traiter ;
- procéder à toutes modifications ou radiations à la Conservation des hypothèques ou ailleurs ;
- élire domicile ;
- signer tous actes ou pièces ; et

- effectuer toutes formalités ou publicités légales et généralement faire le nécessaire.

VINGT-HUITIEME RESOLUTION

Approbation des statuts refondus

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport de la Société de Gestion, aux fins notamment de clarifier certaines stipulations des statuts, d'améliorer ou simplifier la numérotation des articles des statuts ou d'en modifier l'ordre et d'apporter toutes corrections ou ajustements jugés nécessaires au regard des dispositions légales et réglementaires applicables à la Société, et compte tenu des résolutions qui précèdent, **approuve** les statuts refondus de la Société, article par article et dans leur intégralité, tels qu'ils figurent en annexe des présentes.
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.

VINGT-NEUVIEME RESOLUTION

Pouvoirs en vue des formalités

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée à l'effet de procéder à tous dépôts et toutes formalités de publicité prévus par la loi.