

# BALO

## BULLETIN DES ANNONCES LEGALES OBLIGATOIRES



**PREMIER  
MINISTRE**

*Liberté  
Egalité  
Fraternité*

Direction de l'information  
légale et administrative

DIRECTION DE L'INFORMATION LÉGALE ET ADMINISTRATIVE

26, rue Desaix, 75727 PARIS CEDEX 15

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

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

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

**NOVAPIERRE 1**

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

**Avis de convocation**

Les associés de la SCPI NOVAPIERRE 1 sont convoqués en Assemblée Générale Mixte le jeudi 25 juin 2026, à onze heures au Sofitel, 14 rue Beaujon 75008 PARIS

**AVIS AUX ASSOCIES**

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

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

**Ordre du jour :****RESOLUTIONS A TITRE ORDINAIRE**

1. Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;
2. Approbation des conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier ;
3. Quitus à la Société de Gestion ;
4. Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;
5. Approbation de la valeur comptable ;
6. Présentation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution ;
7. Autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder à la distribution trimestrielle des "plus-values sur cession d'immeubles" et à l'affectation en prime d'émission des "moins-values sur cession d'immeubles" ;
8. Renouvellement partiel des membres du Conseil de surveillance ;
9. Renouvellement du mandat de l'Expert externe en évaluation ;
10. Pouvoirs pour formalités.

**RESOLUTIONS A TITRE EXTRAORDINAIRE**

11. Modification de l'article 6 des statuts « Capital social » ;
12. Décision de procéder à la division du prix de la valeur nominale des parts sociales ;
13. Modification de l'article 6.3 des statuts « Capital statutaire » ;
14. Modification de l'article 22.1 des statuts « Conseil de surveillance » ;
15. Modification de l'article 6.2 des statuts « Capital social minimum » ;
16. Modification de l'article 23 des statuts « Commissaires aux comptes – expert externe en évaluation et dépositaire » ;
17. Pouvoirs pour formalités.

**RESOLUTIONS A TITRE ORDINAIRE****PREMIERE RESOLUTION**

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

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, **approuve** les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 tels qu'ils lui ont été soumis.

**DEUXIEME RESOLUTION**

*Approbation des conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier*

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

**TROISIEME RESOLUTION**

*Quitus à la Société de Gestion*

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

**QUATRIEME RESOLUTION**

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

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

Résultat au 31/12/2025	8.013.474,96 €
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	1.451.861,00 €
Résultat distribuable au 31/12/2025	9.465.335,96 €
Distribution 2025	-8.788.695,48 €
Solde report à nouveau après affectation du résultat	676.640,48 €

En conséquence, le résultat par part, calculé à titre informatif, sur la base du nombre de parts moyen en jouissance de l'année, est de 20,09 euros.

Le dividende annuel versé est calculé pour une part en pleine jouissance depuis le 1er janvier 2025 et arrêté à 22,08 euros.

**CINQUIEME RESOLUTION**  
*Approbation de la valeur comptable*

L'Assemblée Générale **approuve** la valeur comptable de la SCPI, telle qu'elle est déterminée par la Société de Gestion, qui s'élève au 31 décembre 2025 à :

La valeur comptable	143.212.218,75 € soit 367,79 € par part
---------------------	---

**SIXIEME RESOLUTION**  
*Présentation 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 SCPI telles qu'elles sont déterminées par la Société de Gestion.

Ces valeurs s'élèvent au 31 décembre 2025 à :

La valeur de réalisation	140.659.666,79 € soit 361,24 € par part
La valeur de reconstitution	169.793.078,03 € soit 436,06 € par part

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

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

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

L'Assemblée Générale prend acte qu'aucun montant n'a été versé aux associés de la SCPI au titre des plus-values sur cession d'immeubles pour l'exercice clos au 31 décembre 2025 : elle ne note également qu'aucun montant n'a été affecté au titre des moins-values durant cet exercice.

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

**HUITIEME RESOLUTION**  
*Renouvellement partiel des membres du Conseil de surveillance*

Après avoir rappelé que l'article 22 des statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de surveillance est composé de membres fixés par la loi et les règlements en vigueur désignés parmi les associés possédants au moins trente (30) parts et ayant moins de 75 ans à la date de l'élection par l'assemblée générale ordinaire, pour trois (3) exercices et toujours rééligibles,

L'Assemblée Générale constate l'arrivée à échéance, à l'issue de la présente assemblée, du mandat des trois (3) membres du Conseil de surveillance suivants :

- Monsieur Benoît CABANIS ;
- S.N.R.T. représentée par Monsieur Dominique CHUPIN ;
- CAPIMMO représentée par Monsieur Antoine DEPIGNY ;

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

NOM/DENOMINATION SOCIALE	PRENOM/REPRESENTANT	AGE (à la date d'assemblée)	PROFESSION (actuelle ou passée)	NOMBRE DE PARTS
CABANIS	Benoit	63 ans	Dirigeant de CABOSC GROUP, Vice-président de la CCI d'Ille et Vilaine, Secrétaire de la Chambre de Commerce de Bretagne, Président de la SCIC Estuaires Energies	174
CAPIMMO	Représentée par Monsieur Antoine DEPIGNY	48 ans	Directeur de la Gestion et des clients Retail PRAEMI REIM FRANCE	22 750
Société S.N.R. T	Représentée par Madame Alice CHUPIN	37 ans	PDG groupe Familial S.N.R.T, Société patrimoniale à capitaux familiaux	2128

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

NOM/DENOMINATION SOCIALE	PRENOM/ REPRESENTANT	AGE (à la date d'assemblée)	PROFESSION (actuelle ou passée)	NOMBRE DE PARTS
AAAZ SCI	Représentée par Monsieur Jocelyn BLANC	48 ans	Sous-directeur des projets nationaux d'infrastructures du ministère des Armées	43
FRYBOURG	Alain	72 ans	Retraité depuis 2021 ancien Senior Credit Officer/ Direction des Risques NATIXIS	58

L'Assemblée Générale nomme les candidats suivants :

(...)

Leur mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028, à tenir en 2029.

#### **NEUVIEME RESOLUTION**

*Renouvellement du mandat de l'Expert externe en évaluation*

L'Assemblée Générale constate l'arrivée à échéance de la société CUSHMANN & WAKEFIELD en qualité d'Expert externe en évaluation.

Décide, en conséquence de ce qui précède, de renouveler la société CUSHMANN & WAKEFIELD pour une nouvelle durée de six (6) ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2031, à tenir en 2032.

#### **DIXIEME RESOLUTION**

*Pouvoirs pour formalités*

L'Assemblée Générale **donne** tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal pour effectuer toutes formalités légales de dépôts et de publicité et généralement faire le nécessaire.

### **RESOLUTIONS A TITRE EXTRAORDINAIRE**

#### **ONZIEME RESOLUTION**

*Modification de l'article 6 des statuts « Capital social »*

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

#### **Nouvelle rédaction :**

« 5) Décimalisation

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

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

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

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

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

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

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

**DOUZIEME RESOLUTION**

*Décision de procéder à la division du prix de la valeur nominale des parts sociales*

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion et du rapport du Conseil de surveillance, décide de procéder à la division du prix de la valeur nominale des parts sociales par un coefficient de dix.

En conséquence, la valeur nominale de chaque part est ramenée de deux cent quarante euros (240€) à vingt-quatre euros (24€).

L'Assemblée Générale délègue tous pouvoirs à la Société de Gestion afin de fixer la date de mise en œuvre effective de cette division, laquelle devra intervenir au plus tard le 31 décembre 2026, de réaliser l'ensemble des formalités y afférentes, notamment la modification corrélative des statuts et de la note d'information, et d'accomplir tous actes et formalités nécessaires à la réalisation définitive de la présente opération.

**TREIZIEME RESOLUTION**

*Modification de l'article 6.3 des statuts « Capital statutaire »*

Comme conséquence de la douzième résolution, l'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion et du rapport du Conseil de surveillance, décide de modifier l'article 6.3 des statuts « Capital statutaire » comme suit et délègue à la Société de Gestion tous pouvoirs pour procéder à cette modification au plus tard le 31 décembre 2026 :

**Ancienne rédaction :**

*« Le capital statutaire, qui constitue le maximum au-delà duquel les nouvelles souscriptions ne pourront être reçues est fixé à deux cent quarante millions d'euros (240.000.000 €). Il est divisé en un million (1 000 000) de parts de deux cent quarante euros (240 €) nominal chacune. Il peut être modifié par décision de l'assemblée générale extraordinaire. »*

[...]

**Nouvelle rédaction :**

*« Le capital statutaire, qui constitue le maximum au-delà duquel les nouvelles souscriptions ne pourront être reçues est fixé à deux cent quarante millions d'euros (240.000.000 €). Il est divisé en dix millions (10.000.000) de parts de vingt-quatre euros (24€) nominal chacune. Il peut être modifié par décision de l'assemblée générale extraordinaire »*

[...]

Le reste de l'article demeure inchangé.

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

**QUATORZIEME RESOLUTION**

*Modification de l'article 22.1 des statuts « Conseil de surveillance »*

Comme conséquence de la douzième résolution, l'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion et du rapport du Conseil de surveillance, décide de modifier l'article 22.1 des statuts « Conseil de surveillance » comme suit et délègue à la Société de Gestion tous pouvoirs pour procéder à cette modification au plus tard le 31 décembre 2026 :

**Ancienne rédaction :**

*1) Nomination*

*[...] Ces derniers sont choisis parmi les associés possédant au moins trente (30) 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. [...]*

**Nouvelle rédaction**

*1) Nomination*

*[...] Ces derniers sont choisis parmi les associés possédant au moins trois cent (300) 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. [...]*

Le reste de l'article demeure inchangé.

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

**QUINZIEME RESOLUTION**

*Modification de l'article 6.2 des statuts « Capital social minimum »*

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion et du rapport du Conseil de surveillance, décide de modifier l'article 6.2 des statuts « Capital social minimum » comme suit :

« Conformément aux dispositions de l'article L. 214-88 du Code monétaire et financier, le montant du capital social minimum est de sept cent soixante mille euros (760.000 €) ~~et le montant nominal minimal d'une part est de cent cinquante euros (150 €).~~ »

**SEIZIEME RESOLUTION**

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

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

Ancienne rédaction :

[...]

**Expert externe en évaluation**

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la SCPI sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base d'une expertise quinquennale réalisée par un expert indépendant ou plusieurs agissant solidairement. Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq (5) ans. Cette expertise est actualisée chaque année. L'expert externe en évaluation est nommé pour cinq (5) ans par l'assemblée générale ordinaire des associés. Il est présenté par la Société de Gestion après acceptation de sa candidature par l'AMF.

Nouvelle rédaction :

[...]

**Expert externe en évaluation**

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

Le reste de l'article demeure inchangé.

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

**DIX SEPTIEME RESOLUTION**

*Pouvoirs pour formalités*

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal pour effectuer toutes formalités légales de dépôts et de publicité et généralement faire le nécessaire.