La SCPI Novapierre
FranceSCPI.com

NOTE D'INFORMATION

NOVAPIERRE 1
Société civile de placement immobilier
8 rue Auber, 75009 PARIS
Tel 01 40 29 86 86 * Fax 01 40 29 86 87
E-mail gestion@paref.com * www.paref-gestion.com
425 103 017 RCS PARIS

Avril 2009

La SCPI Novapierre
FranceSCPI.com

NOTE D'INFORMATION

SOMMAIRE

	Page
Introduction……..…	**2**
I Conditions générales de souscription des parts…….	**3**
II Modalités de sortie……..……	**3**
III Frais…..……..…	**4**
IV OPCI……	**4**
V Fonctionnement de la société…….……	**5**
VI Administration, contrôle, information…….	**6**
Visa de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF)……...	**7**

INTRODUCTION

1 - RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

La SCPI NOVAPIERRE 1 a été fondée en novembre 1999 pour constituer un patrimoine immobilier locatif composé principalement de murs de magasins et de commerces permettant d'assurer rentabilité immédiate et sécurité.

NOVAPIERRE 1 est gérée par Paref Gestion, SA au capital de 253.440 €, agréée par l'AMF le 19 février 2008 en qualité de Société de Gestion de Portefeuille, numéro GP-08000011. PAREF GESTION dont le Président Directeur Général est Jacques-Michel HIRSCH est une filiale à 99,9% de la foncière PAREF. PAREF est dirigée par Hubert LÉVY-LAMBERT, fondateur et principal actionnaire.

PAREF GESTION assure de manière intégrée tout ce qui concerne la recherche des capitaux, la recherche des immeubles et la gestion locative (encaissement des loyers, révision des baux, gestion courante du patrimoine).

PAREF GESTION gère également INTERPIERRE, SCPI investie dans l'immobilier d'entreprise et PIERRE 48, SCPI à coupon zéro qui investit dans des biens occupés en loi de 48 et assimilés.

2 - CARACTÉRISTIQUES ET OBJECTIFS DE LA SOCIÉTÉ

NOVAPIERRE 1 a pour objet de constituer un patrimoine immobilier locatif composé principalement de murs de magasins et de commerces et accessoirement d'immobilier d'entreprise (bureaux, locaux d'activités, etc.), situés dans Paris ou sa proche banlieue et éventuellement dans d'autres grandes villes de France.

Pour assurer le meilleur choix et garantir l'indépendance du processus de décision, toutes les acquisitions projetées sont soumises par la société de gestion à un comité d'investissement dont les membres sont nommés par le conseil de surveillance en vertu de l'article 18 des statuts.

L'assemblée générale mixte du 9 mai 2007, statuant à titre ordinaire, décide, conformément au premier alinéa de l'article 15 des statuts, de porter à 25 millions d'euros la limite dans laquelle la société de gestion est autorisée à contracter des emprunts, avec ou sans sûretés réelles et à procéder à des acquisitions payables à terme. Ces opérations devront être soumises au comité d'investissement prévu par l'article 18 des statuts. Les lignes de crédit permettent de signer des promesses sans avoir à détenir et conserver en caisse le prix de l'opération pendant toute la durée de la promesse.

Compte tenu du rendement moyen des investissements envisagés, qui varie actuellement de 6 à 10 % suivant la qualité des emplacements et des locataires, il est prévu que Novapierre 1 distribue, en phase de croisière, un dividende de l'ordre de 5 % par an du prix de la part en début d'exercice, sous forme d'acomptes trimestriels en fonction des résultats obtenus. Ce dividende n'est assorti d'aucune garantie.

Depuis l'origine, les performances de Novapierre ont été les suivantes :

(en €)	2000*	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Prix de souscription au 1/01	280	310	323	333	348	360	373	390	410
Dividende	9	18	16,05	15,6	20,4	21	21	20,4	22,6
Rendement annuel du dividende	3,2%	5,8%	5,0%	4,7%	5,9%	5,8%	5,6%	5,2%	5,5%
Revalorisation	10,7%	4,2%	3,1%	4,5%	3,4%	3,6%	4,6%	5,1%	-

* Les souscriptions ont été ouvertes au public en novembre 1999 au prix d'émission de 270 €
** Dividende par part rapporté au prix de souscription au 1/01
*** Revalorisation annuelle du prix de la part rapportée au prix de souscription au 1/01

3 - CAPITAL

NOVAPIERRE 1 est une SCPI à capital variable, dans la limite du capital statutaire, fixé à 72 M€ depuis l'assemblée générale extraordinaire du 12 septembre 2007. Le nominal des parts est de 240 €.

Le capital initial, souscrit en novembre 1999, était de 768.000€. Le capital effectif au 31 décembre 2008 était de 30,1 M€.

4 - RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales au prorata du nombre de parts leur appartenant.

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la société civile a été préalablement et vainement poursuivie.

Par dérogation à l'article 1857 du Code civil et conformément à l'article L. 214-55 du Code monétaire et financier, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la société.

La société de gestion a souscrit pour le compte de la SCPI un contrat d'assurance garantissant sa responsabilité civile du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

5 - OBSERVATIONS IMPORTANTES

Avant de souscrire, l'investisseur doit prendre en compte les facteurs importants ci-après.

Durée de placement : comme toute SCPI, Novapierre 1 n'est pas un placement de trésorerie mais un placement patrimonial à *moyen terme*. Une durée minimum de 5 ans est donc recommandée. Une durée plus longue permet de bénéficier au mieux de la diminution progressive de l'imposition sur les plus-values immobilières suivant la durée de détention.

Rendement : Novapierre 1 envisage de distribuer un dividende de l'ordre de 5 %. Ce dividende n'est naturellement pas garanti : il dépend du taux d'occupation des biens acquis et des révisions éventuelles de baux lors de leurs échéances.

Prix des parts : d'après la loi, la valeur des parts de SCPI est fixée par la société de gestion dans une fourchette de plus ou moins 10 % autour de la valeur de reconstitution de leur patrimoine, déterminée

comme il est dit plus bas. Cette valeur peut donc fluctuer d'une année sur l'autre en fonction des variations du marché immobilier.

Liquidité : le rachat des parts n'est pas garanti. La possibilité de rachat dépend de l'existence de demandes de souscription ou d'un fonds de remboursement suffisant. Afin de contribuer à la liquidité du marché des parts, la société de gestion proposera à l'assemblée générale de vendre à partir de 2006 une partie du patrimoine pour alimenter un fonds de remboursement dans les limites fixées par la loi (cf page 4). Ce fonds pourra représenter 10% des actifs, ce qui devrait amortir d'éventuels déséquilibres temporaires entre les souscriptions et les retraits.

CHAPITRE I

CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

1 - Modalités de souscription et de versement

A) Dossier de souscription

Un dossier complet est remis à tout souscripteur éventuel, contenant :
- la note d'information ayant reçu le visa de l'Autorité des marchés financiers, complétée le cas échéant de sa dernière actualisation,
- les statuts de la société,
- un bulletin de souscription en double exemplaire, dont l'un doit être conservé par le souscripteur et comporter au verso les conditions de l'émission en cours,
- le dernier rapport annuel,
- le dernier bulletin trimestriel.

B) Modalités de versement

Le bulletin de souscription doit parvenir à la société de gestion, complété et signé, accompagné d'un chèque du montant de la souscription en cas de paiement comptant ou de 25% à titre de réservation en cas de recours au crédit, le solde devant être libéré avant la fin du mois prochain. A défaut de libération dans ce délai, la souscription pourra être annulée par la société de gestion, à charge pour elle de restituer au souscripteur le montant des versements déjà effectués, sans intérêt et sans frais.

C) Lieux de souscription et de versement

Les souscriptions et versements sont reçus au siège de la société, ainsi qu'auprès de divers banques et conseils en gestion de patrimoine dont la liste peut être obtenue auprès de la société de gestion.

2 - Conditions de souscription

Prix de souscription : le prix de la part est indiqué sur le bulletin trimestriel et sur le bulletin de souscription.

Date d'entrée en jouissance : le premier jour du deuxième mois suivant la réception intégrale des fonds par la société.

Minimum de souscription : 10 parts pour les associés nouveaux ; pas de minimum pour les anciens.

Libération : les parts doivent être libérées en totalité à la souscription en cas de paiement comptant (25% en cas de recours au crédit, lequel devra être justifié par la copie de la demande de prêt).

3 - Parts sociales

Valeur nominale : la valeur nominale des parts est égale à 240 € selon les statuts.

Forme des parts : les parts sociales sont nominatives. Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur le registre des associés. Les associés reçoivent un certificat numéroté, revêtu de la signature de la société de gestion.

4 - Modalités de calcul du prix de souscription

Le prix de souscription est la somme de la valeur nominale, fixe, et de la prime d'émission, variable, et de la commission de souscription :

- la *prime d'émission* est acquise à la SCPI au même titre que la valeur nominale. Elle sert à amortir les frais de constitution, de réalisation d'augmentation de capital et d'acquisition du patrimoine. Son évolution permet de sauvegarder les intérêts des associés anciens en évitant que l'arrivée progressive de nouveaux associés ne réduise la valeur de leurs parts par dilution.

- la *commission de souscription*, au plus égale à 8 % HT du prix d'émission, est acquise à la société de gestion pour couvrir les frais de recherche et d'investissement des capitaux , comme indiqué au chapitre III ci après.

L'article 7 des statuts donne à la société de gestion tous pouvoirs pour fixer, dans les conditions déterminées par la loi, le prix et les modalités de souscription des parts nouvelles.

L'article L 214-60 du Code Monétaire et Financier dispose que le prix de souscription des parts doit être compris dans une fourchette de plus ou moins 10% autour de la *valeur de reconstitution* de la société, sauf justification notifiée à l'Autorité des Marchés Financiers dans des conditions fixées par l'arrêté du 20 juillet 1994.

La valeur de *reconstitution* est la somme de la valeur de réalisation et des frais afférents à la reconstitution du patrimoine de la société (frais d'acquisition des immeubles et commission de souscription).

La valeur de *réalisation* est la somme de la valeur vénale des immeubles, déterminée par expertise, et de la valeur nette des autres actifs de la société.

Ces valeurs sont approuvées par l'assemblée générale annuelle. En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs, sur rapport motivé de la société de gestion.

L'évolution du prix d'émission de la part fait l'objet d'une information dans le bulletin trimestriel et le BALO.

Les conditions de souscription à la date de la présente note sont :

Prix de souscription : 410 € à compter du 2/1/2008
Valeur nominale : 240 €
Prime d'émission : 170 €

CHAPITRE II

MODALITÉS DE SORTIE

1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

L'associé qui désire se défaire de ses parts peut opérer soit un *retrait,* en demandant à la société le rachat de ses parts, soit une *cession*, en les vendant à un tiers. La société de gestion ne perçoit aucune commission sur les retraits ni sur les cessions.

Pour la répartition des revenus imposables, le vendeur est considéré comme ayant eu jouissance jusqu'à la fin du mois de l'enregistrement du transfert de ses parts et l'acheteur à partir du premier jour du mois suivant.

2 - Retraits

Les demandes de retraits sont adressées à la société de gestion par lettre recommandée avec avis de réception. Elles sont traitées par ordre chronologique, étant observé que la société de gestion ne garantit pas la revente des parts.

Conformément à l'article 7 des statuts, trois cas peuvent se présenter :

a) **les souscriptions excèdent les retraits** : la société rachète immédiatement les parts pour les annuler. Le prix de retrait est égal au *prix de souscription* en vigueur, diminué de la commission de souscription. Il est indiqué sur le bulletin trimestriel. Il s'élève à 377,20 € à la date de la présente note.

Les demandes de retrait sont traitées à la fin de chaque mois et les fonds sont envoyés aussitôt aux retrayants, de telle sorte que le délai d'exécution moyen est de 15 jours.

b) **le retrait n'a pu avoir lieu au bout de un mois** : la société de gestion proposera à l'associé de faire racheter ses parts sur le fonds de remboursement, lorsque ce fonds fonctionnera, et si les sommes disponibles dans le fonds sont suffisantes. Le prix de rachat par le fonds sera alors égal à la *valeur de réalisation* en vigueur (elle s'élève à 363 € à la date de la présente note). Dans l'hypothèse où le fonds ne fonctionne pas encore ou est vide, il sera constitué ou reconstitué dès que possible (cf. ci-après).

c) **les demandes de retrait en attente depuis plus de 12 mois excèdent 10% des parts** : la société de gestion en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoque une assemblée générale extraordinaire dans les deux mois pour statuer sur la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. Ce cas ne peut se produire que si le fonds de remboursement n'existe pas encore ou s'il est vide.

Fonds de remboursement : Pour veiller à la liquidité du marché des parts, la société de gestion a constitué un fonds de remboursement à partir de 2006, à hauteur de 1,5 M€, montant porté à 3 M€ en 2008.

L'année 2006 correspondait au fait qu'un fonds de remboursement ne peut être alimenté que par la mise en réserve d'une partie des résultats ou par la vente d'actifs. Or il est prévu de distribuer la plus grande partie des résultats et les ventes ne pouvaient commencer avant 2006.

Le décret 71-524 du 1er juillet 1971 modifié stipule en effet que les SCPI peuvent vendre chaque année au plus 15 % de la valeur vénale de leur patrimoine (avec possibilité de report et cumul sur 3 exercices de cette limite en cas de non utilisation) à condition que les biens vendus aient été détenus 6 ans au moins. Les premières acquisitions datant de 2000, les premières ventes, si jugées opportunes, pourraient intervenir à partir de 2006. Il serait alors proposé à chaque assemblée annuelle d'affecter au fonds tout ou partie du produit de ces ventes, pour le porter à son plafond de 10 % et l'y maintenir en permanence.

En fin d'année 2008, il a été décidé de céder plusieurs actifs, afin d'alimenter effectivement le fonds de remboursement et permettre, dans des conditions satisfaisantes, le remboursement des associés en attente de retrait.

Capital effectif minimum : les retraits ne peuvent faire descendre le capital effectif en dessous de 90% du capital effectif à la clôture de l'exercice précédent, de 10% du capital statutaire, soit 7,2 M€ et du capital minimum légal des SCPI.

3 - Cessions de parts

Les parts peuvent être acquises ou cédées sans autre intervention de la société de gestion que la régularisation du transfert des parts, sous réserve, si l'acquéreur n'est pas associé, de son agrément par la société de gestion dans les cas prévus à l'article 10 des statuts. Cet agrément résulte, soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande faite à la société de gestion par lettre recommandée avec avis de réception.

La société de gestion n'a pas l'intention, sauf circonstances exceptionnelles, de refuser l'agrément aux demandes de cession qui lui sont soumises. Conformément à la loi, en cas de refus d'agrément, des mesures ont été prévues à l'article 10 des statuts.

La cession doit être signifiée à la société de gestion, accompagnée du ou des certificats représentant les parts cédées et de la justification du paiement au Trésor du droit d'enregistrement (actuellement 5% du prix de cession augmenté d'un droit de timbre fixe). Conformément à l'article L214.59 du Code monétaire et financier, la cession est opposable à la société et aux tiers dès son inscription sur le registre des associés.

CHAPITRE III

FRAIS

La rémunération de la société de gestion est fixée par l'article 17 des statuts. Elle comprend les commissions forfaitaires suivantes :

- **Lors des souscriptions** : une commission de souscription au plus égale à 8 % HT du prix de souscription des parts, destinée à couvrir les frais exposés pour la recherche et l'investissement des capitaux. Cette commission est réduite de moitié pour les souscriptions faites en réinvestissement du dividende et à partir de la mille et unième part pour les souscriptions excédant 1.000 parts.

- Pour l'administration de la société : une commission de gestion égale à 8 % HT des recettes de la société (produits locatifs HT encaissés et produits financiers nets).

En contrepartie de cette rémunération, la société de gestion supporte tous les frais de personnel, bureau, déplacements et autres moyens engendrés par l'administration courante de la société, la gestion des biens sociaux, la distribution des résultats, l'information des associés, la préparation et la tenue des conseils et des assemblées, à l'exclusion de toutes autres dépenses qui sont prises en charge par la société.

Lors des sorties : la société de gestion perçoit des frais de dossier forfaitaires de 75 € HT par dossier de retrait ou de cession de parts. Précisons en outre que les retraits ne donnent pas lieu à paiement de droit d'enregistrement, conformément à la législation fiscale en vigueur. Le droit d'enregistrement s'applique en revanche aux cessions au taux actuel de 5 %.

La société de gestion ne perçoit aucune autre rémunération, sauf décision contraire de l'assemblée générale des associés, prise conformément aux dispositions de l'article L 214-76 du Code monétaire et financier.

CHAPITRE IV

OPCI

Préambule :

Conformément à l'article L. 214-84-3 du Code monétaire et financier, la société de gestion informe les associés du régime des organismes de placement collectif immobilier à compter de la publication de l'ordonnance n°2005-1278 du 13 octobre 2005 définissant le régime juridique des OPCI et les modalités de transformation des SCPI en OPCI. Cette information porte en particulier sur l'obligation qui est faite aux SCPI de convoquer une assemblée générale dans les conditions prévues à l'article L. 214-84 -2 pour soumettre au vote des associés la possibilité de se placer sous ce régime.

L'OPCI peut revêtir deux formes juridiques distinctes : le FPI (Fond de Placement Immobilier) et la SPPICAV (Société de

Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable), qui bénéficient de deux régimes fiscaux distincts :

- les détenteurs de parts de FPI sont soumis à la fiscalité des revenus fonciers, mais seuls les revenus distribués sont taxés contrairement à la situation présente,
- les détenteurs de parts de SPPICAV sont soumis à la fiscalité des revenus et des plus-values de valeurs mobilières (régime des actions de sociétés).

L'actif de l'OPCI doit être composé, à concurrence d'au moins 60 %, d'actifs immobiliers. Par ailleurs, pour assurer la liquidité des parts ou des actions, l'actif de l'OPCI doit comprendre, à concurrence d'au moins 10 %, des liquidités ou des instruments financiers à caractère liquide.

Les SCPI disposent d'un délai de cinq ans, à compter de l'homologation des dispositions du règlement général de l'Autorité des marchés financiers relatives aux organismes de placement collectif immobilier (soit jusqu'au 14 mai 2012), pour tenir l'assemblée générale extraordinaire des associés afin qu'elle se prononce sur la question inscrite à l'ordre du jour relative à la possibilité de se transformer en organisme de placement collectif immobilier. Cette assemblée décide de la transformation éventuelle et opte, le cas échéant, pour l'une des deux formes de l'organisme de placement collectif immobilier (FPI ou SPPICAV) qu'elle souhaite voir adoptée à l'issue de la transformation.

CHAPITRE V

FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

1 - Régime des assemblées

Les assemblées générales sont convoquées dans les conditions prévues au titre IV des statuts.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales par un avis inséré au Bulletin des Annonces Légales et Obligatoires (BALO) et par lettre ordinaire. Les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée, en payant les frais correspondants.

Le délai entre la date de l'insertion au BALO ou la date de l'envoi des lettres, si elle est postérieure, et la date de l'assemblée est au moins de 15 jours sur première convocation et de 6 jours sur convocation suivante.

Les décisions des assemblées générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés ou votant par correspondance.

Conformément au décret du 1er juillet 1971 modifié, peuvent demander l'inscription de projets de résolution à l'ordre du jour des assemblées un ou plusieurs associés représentant 5% du capital social. Toutefois, lorsque le capital est supérieur à 760.000 €, les associés doivent représenter une fraction du capital social calculée en fonction du barème dégressif suivant :

- 4 % pour les premiers 760 K€ de capital,
- 2,5 % pour la tranche comprise entre 760 K€ et 7,6 M€,
- 1% pour la tranche comprise entre 7,6 M€ et 15,2 M€,
- 0,5% pour le surplus du capital.

Les projets de résolutions sont adressés au siège de la société par lettre recommandée avec avis de réception 25 jours au moins avant la date de l'assemblée.

Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, les décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés comme prévu à l'article 23 des statuts.

2 - Répartition des bénéfices et provisions

Répartition des bénéfices : le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

La société de gestion distribue des acomptes trimestriels sur dividende, si une attestation du commissaire aux comptes fait ressortir que le résultat de l'exercice et le report à nouveau le permettent.

Grosses réparations : la société de gestion constitue des provisions pour grosses réparations à hauteur de 3 % des loyers facturés.

3 - Conventions particulières

Toute convention intervenant entre la SCPI et la société de gestion, ou tout associé de cette dernière, doit, sur les rapports du conseil de surveillance et des commissaires aux comptes, être approuvée par l'assemblée générale.

Lorsqu'il est envisagé d'acheter un bien à un vendeur lequel est lié directement ou indirectement à la société de gestion, celle-ci s'engage à faire procéder à une expertise préalable du bien par l'expert de la SCPI avant l'acquisition.

4 - Démarchage et publicité

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L 341-1 et suivants du Code monétaire et financier.

Il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L 341-3 (établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprises d'assurances et conseillers en investissements financiers dès lors qu'ils sont mandatés par ces derniers...).

Depuis le 2 août 2005, seules peuvent faire l'objet d'un démarchage les parts de SCPI dont les statuts prévoient la limitation de la responsabilité de chaque associé au montant de sa part dans le capital, ce qui est le cas de Novapierre 1 dont les statuts prévoient cette disposition depuis l'assemblée générale du 20 avril 2005.

La publicité est soumise aux dispositions du règlement et de l'instruction de l'Autorité des marchés financiers qui prévoient notamment que dans toute publicité doivent être indiqués le numéro du BALO dans lequel est parue la notice, la dénomination de la société et l'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'AMF, son numéro de visa, sa date d'obtention et les lieux où l'on peut se la procurer gratuitement.

5 - Régime fiscal

Les informations qui suivent représentent schématiquement la situation existant en 2009. Compte tenu de la complexité de la matière, les souscripteurs potentiels doivent vérifier que la jurisprudence récente ou les lois de finances subséquentes n'ont pas modifié la fiscalité applicable à leur cas particulier.

a) Fiscalité de la société

Novapierre 1 bénéficie de la translucidité fiscale prévue par l'article 8 du Code Général des Impôts (CGI). Elle n'est donc pas redevable elle-même d'un impôt sur ses bénéfices. En revanche, chacun de ses associés est personnellement passible, pour sa part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la société, soit de l'impôt sur le revenu, soit de l'impôt sur les sociétés s'il s'agit d'une personne morale relevant de cet impôt.

b) Imposition des revenus des résidents

Compte tenu de la transparence fiscale, les associés sont imposés non sur les revenus perçus, mais sur leur quote-part des revenus

ou des déficits de la société, calculée au prorata du nombre de parts et de leur date de jouissance.

Pour les personnes physiques, les recettes (loyers, produits accessoires, etc.) sont imposables au régime des *revenus fonciers* après déduction de l'ensemble des frais et charges. La déduction forfaitaire de 14 % couvrant certains frais a été supprimé à compter de 2006 en contrepartie de leur déduction pour le montant réel.

Les *revenus financiers* sont assujettis au prélèvement libératoire sauf demande contraire des associés. Les charges financières liées aux emprunts faits par la société sont déductibles des autres revenus fonciers seulement. Depuis le 1er janvier 2008, le taux du prélèvement libératoire, hors prélèvements sociaux, est porté à 18%.Les contributions sociales applicables à ces revenus financiers (CSG, CRDS, prélèvement social) au taux de 12,1 % (en vigueur au jour du visa de la présente note) sont retenues à la source pour les associés résidents fiscaux Français soumis à l'IR.

Dans ces deux cas prélèvement libératoire et prélèvements sociaux), la retenue est opérée par la société de gestion qui en verse le montant à l'administration fiscale

Pour les personnes morales soumises à l'IS, la quote-part des bénéfices de la SCPI, déterminés en retenant les règles applicables aux BIC, est taxée entre les mains de l'associé au taux de droit commun (33 1/3 % plus majorations).

La société de gestion transmet chaque année aux associés toutes indications utiles pour leur permettre de remplir leur déclaration fiscale. Les associés ayant financé leur souscription à crédit peuvent déduire en outre les intérêts des emprunts ayant servi à financer l'acquisition des parts, dans les conditions prévues par les textes en vigueur.

c) Imposition des plus-values des résidents

Pour les personnes physiques, les cessions de parts de SCPI n'entrent pas dans les seuils applicables aux valeurs mobilières et sont assimilées à des cessions d'immeubles. Elles sont imposables en tant que plus-values immobilières au taux proportionnel de 16 % et assujetties aux prélèvements sociaux de 11% depuis le 1er janvier 2005, soit un taux d'imposition global de 27%.

En cas de retrait ou de cession des parts dans les 5 ans suivant leur acquisition, la plus-value est imposée en totalité. Au-delà de la 5ème année de détention, la plus-value imposable est réduite de 10 % par an, de telle sorte qu'elle disparaît entièrement après 15 ans.

En outre, les cessions de parts bénéficient d'un abattement fixe de 1.000 € par opération sur le montant de la plus-value brute après application de l'abattement pour durée de détention. Les moins-values éventuelles ne sont pas déductibles. Il appartient à l'associé de calculer et déclarer la plus-value imposable dans le délai d'un mois à compter du retrait (ou de la cession), et de régler l'impôt correspondant auprès de la recette des impôts.

Les plus-values immobilières réalisées par la SCPI sont imposées de manière analogue mais l'impôt correspondant est payé directement à la date de cession par la SCPI sur sa trésorerie, pour le compte des associés personnes physiques. En revanche, les plus-values mobilières réalisées par la SCPI sont imposables selon leur régime propre entre les mains des associés.

Pour les personnes morales soumises à l'IS, les plus ou moins values sur cession de parts ainsi que celles réalisées par la SCPI sont taxées selon le régime des plus ou moins values professionnelles au taux, sauf exception, de 33 1/3 % plus majorations. L'impôt n'est pas retenu à la source.

d) Associés résidant hors de France

Les conventions fiscales attribuent généralement à la France le droit d'imposer les revenus et les plus-values immobiliers. Ceux-ci sont alors imposables en France selon des modalités voisines de celles applicables aux résidents.

Les revenus fonciers sont imposés avec les mêmes abattements (cf alinéa b ci-avant) et le même barème que pour les résidents. Toutefois, un taux minimum de 25% est appliqué quel que soit le revenu.

Les plus-values sont calculées avec une assiette différente suivant que leur bénéficiaire est un particulier ou une entreprise :

a) *les personnes physiques* bénéficient des mêmes abattements (cf alinéa c ci-avant) que les résidents. Le taux est de 16% pour les résidents de la Communauté européenne et d'un tiers pour les résidents d'un autre état (50% si les plus-values ne sont pas occasionnelles). Il appartient à l'associé cédant de désigner un représentant fiscal et de déposer une déclaration de plus-values à la recette des impôts dans le délai d'un mois du retrait ou de la cession. S'agissant des ventes d'actifs par la SCPI, l'impôt est payé par la SCPI comme pour les résidents.

b) pour *les personnes morales*, la plus-value est calculée sur un prix d'achat réduit de 2% par année de détention. Le taux est fixé à un tiers et l'imposition est à valoir sur l'impôt final à payer. Il appartient aux associés de désigner un représentant fiscal en France.

6 - Modalités d'information

L'information des associés est assurée au moyen des documents suivants :

- le rapport annuel, préparé à l'occasion de l'assemblée générale annuelle, regroupe l'ensemble des informations relatives à l'exercice social de la société (rapport de gestion, comptes et annexes de l'exercice, rapport du conseil de surveillance, rapports des commissaires aux comptes).

- le bulletin d'information trimestriel, diffusé dans les quarante cinq jours suivant la fin de chaque trimestre, fait ressortir les principaux événements de la vie sociale de la période en cours.

CHAPITRE VI

ADMINISTRATION-CONTRÔLE-INFORMATION DE LA SOCIETE

1 - LA SOCIÉTÉ

Dénomination sociale : NOVAPIERRE 1

Nationalité : française

Siège social : 8 rue Auber, 75009 Paris

Statuts : les statuts de la société sont déposés au siège social

Registre du commerce : 425 103 017 RCS Paris

Forme juridique : NOVAPIERRE 1 a le statut de Société civile autorisée à faire publiquement appel à l'épargne. Elle est régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, ainsi que par les articles 231-1 à 231-8 du Code de commerce, les articles 214-50 et suivants du Code monétaire et financier et le décret 71-524 du 1er juillet 1971 modifié.
La comptabilité de la société est régie par les dispositions du plan comptable général adapté aux SCPI, modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999.
Objet social : la société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

Durée : la durée de la société est fixée à 99 ans à dater de son immatriculation au RCS, soit jusqu'au 12 novembre 2098, sous réserve des cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux statuts.

Exercice social : l'année sociale commence le 1er janvier et finit le 31 décembre.

Capital initial : 768 000 €

Capital statutaire : 72 000 000 €

Capital effectif au 31 décembre 2008 : 30 077 040 €

2 - Administration : Paref Gestion

Désignation : PAREF GESTION, SA au capital de 253.440 €, agréée par l'AMF le 19 février 2008 en qualité de Société de Gestion de Portefeuille, numéro GP—08000011

Date de création : 20 décembre 1990

Objet social : La société a pour objet exclusif, en France ou à l'étranger, directement ou par la voie de prises de participations ou d'intérêts dans toute société existante ou en création, la gestion d'actifs pour compte de tiers et notamment l'exercice d'une activité de gestion de portefeuille pour le compte de tiers dans les limites de l'agrément délivré par l'AMF et sur la base du programme d'activité approuvé par l'AMF, la gestion de sociétés civiles de placement immobilier, la gestion de sociétés foncières et immobilières, la gestion et la transaction immobilières, et d'une manière générale, toutes opérations financières, commerciales, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement à l'objet social, à l'exclusion de toute opération de marchand de biens.

Siège social : 8 rue Auber, 75009 PARIS

Nationalité : française

Registre du Commerce : 380 373 753 RCS Paris

Conseil d'administration :

Président : M. Jacques-Michel HIRSCH, Président

Directeur Général:
Patrick LENOËL

Administrateurs :
PAREF SA, représentée par M. Hubert LÉVY-LAMBERT
SCI PARUS, représentée par Alain PERROLLAZ
Patrick LENOËL

Répartition du capital :
Paref Gestion est détenue à 99,9 % par le groupe PAREF. Le groupe PAREF, fondé et dirigé par M. Hubert Lévy-Lambert, est un groupe indépendant spécialisé dans l'investissement et la gestion immobilière.

3 - Conseil de surveillance

Attributions : il est chargé d'exercer un contrôle permanent de la gestion de la société et d'assister la société de gestion dans ses tâches de gestion et d'investissement. A cet effet, il désigne les membres du comité d'investissement auquel la société de gestion doit soumettre pour avis tout projet d'investissement et de désinvestissement et de financement. Il présente à l'assemblée générale un rapport sur la gestion de la société.

Nombre de membres : il est composé de 7 associés au moins et de 12 au plus.

Durée de leur mandat : les membres du conseil de surveillance sont élus pour six ans.

En cas de décès ou de démission, le conseil peut, tant que le nombre de membres est au moins égal à sept, coopter un nouveau membre dont le mandat expire à la prochaine assemblée.

Composition du Conseil au 1er avril 2009 :

Président : M.Stéphane LIPSKI, commissaire aux comptes

Membres : MM. Bertrand de GELOES, dirigeant de société, Jacques de JUVIGNY, directeur financier, Jacques KUNVARI, ancien directeur général d'un organisme social, Raoul MADAR, marchand de biens, Jean-Pierre POULHALEC, commerçant retraité, SCI TRIELLE, représentée par Hubert Lévy-Lambert, Christophe VALOIS, conseiller en gestion de patrimoine, SNRT, représentée par M. Dominique CHUPIN, chef d'entreprise.

Comité d'investissement :

Les membres du comité d'investissement nommés par le conseil de surveillance sont :

Président : M. Jacques KUNVARI, ancien directeur général d'un organisme social

Membres : M. Bertrand de GELOES, dirigeant de société, M. Hubert LÉVY-LAMBERT, M. Stéphane LIPSKI, SNRT, représentée par M. Dominique CHUPIN, chef d'entreprise.

Le secrétariat du comité est assuré par la société de gestion. Tous les membres du conseil de surveillance peuvent de droit participer aux séances du comité. L'expert immobilier de la société y participe avec voix consultative.

4 - Commissaires aux comptes

Conformément à la loi et aux statuts, les commissaires aux comptes ont été nommés pour 6 ans jusqu'à l'assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice 2011.

Titulaire : PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, 63 rue de Villiers, 92200 Neuilly-sur-Seine, représenté par M. Daniel FESSON,

Suppléant : M. Etienne BORIS, même adresse.

5 - Expert immobilier

Conformément à l'article 14 du décret du 1er juillet 1971 modifié, la société Foncier Expertise, acceptée par l'AMF, a été renouvelée par l'assemblée générale de mai 2008 jusqu'à l'issue de l'assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice 2011.

6 - Information

La personne assurant la responsabilité de l'information est M. Patrick LENOËL, Directeur Général de PAREF GESTION, Tél. 01 40 29 86 86, Fax 01 40 29 86 87.

VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

Par application des articles L. 411-1, 411-2, 412-1 et 621-8 du Code monétaire et financier, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la présente note d'information le visa n° 05-31 en date du 20 septembre 2005.
Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.