

CONVOICATIONS

ASSEMBLÉES D'ACTIONNAIRES ET DE PORTEURS DE PARTS

ACCES VALEUR PIERRE

Société Civile de Placement Immobilier au capital de 536 855 921 €.
Siège social : 167, quai de la Bataille de Stalingrad - 92867 Issy-les-Moulineaux cedex.
317 326 155 R.C.S. NANTERRE.

Avis de convocation

Les associés de la SCPI Accès Valeur Pierre sont convoqués en assemblée générale mixte qui se tiendra dans locaux de BNP PARIBAS REAL ESTATE, 167, quai de la Bataille de Stalingrad – 92130 Issy-les-Moulineaux, le jeudi 5 juin 2014 à 9 heures 30, en vue de statuer sur l'ordre du jour et les résolutions ci-après :

Assemblée Générale Mixte

I. — Ordre du jour.

Résolutions à caractère Ordinaire

- Approbation des comptes annuels sur la base des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes,
- Quitus à la société de gestion,
- Approbation du rapport du conseil de surveillance et quitus au conseil de surveillance,
- Approbation du rapport du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées et de celles-ci,
- Affectation du résultat,
- Approbation de la valeur comptable et constatation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la société au 31 décembre 2013,
- Autorisation de contracter des emprunts,
- Autorisation de contracter des emprunts relais,
- Constatation du montant de la prime d'assurance couvrant la responsabilité des membres du conseil de surveillance,
- Fixation des jetons de présence,
- Constatation du montant des frais de déplacement,
- Acceptation de la candidature de l'expert externe en évaluation,
- Ratification de la nomination du dépositaire,
- Pouvoirs pour formalités.

Résolutions à caractère Extraordinaire

- Modification et adaptation à la réglementation applicable de l'article 2 des statuts relatif à l'objet social,
- Modification et adaptation à la réglementation applicable de l'article 7 alinéas 3 et 4 des statuts relatif à l'augmentation du capital,
- Modification et adaptation à la réglementation applicable de l'article 10 des statuts relatif à la transmission des parts,
- Modification et adaptation à la réglementation applicable de l'article 11 alinéa 5 des statuts relatif à l'indivisibilité des parts sociales,
- Modification de l'article 15 des statuts relatif à la nomination de la société de gestion,
- Modification et adaptation à la réglementation applicable de l'article 16 relatif à l'administration de la société,
- Modification et adaptation à la réglementation applicable de l'article 17 relatif à la répartition des charges entre la société et la société de gestion et la rémunération de la société de gestion,
- Modification et adaptation à la réglementation applicable de l'article 18 § 2 des statuts relatif à la nomination du conseil de surveillance,
- Modification et adaptation à la réglementation applicable de l'article 18 § 4 des statuts relatif à l'organisation du conseil de surveillance,
- Modification et adaptation à la réglementation applicable de l'article 18 § 6 des statuts relatif à la rémunération du conseil de surveillance,
- Modification et adaptation à la réglementation applicable de l'article 18 § 7 des statuts relatif à la responsabilité du conseil de surveillance,
- Ajout d'un article 19 bis concernant la nomination du dépositaire
- Ajout d'un article 19 ter en concernant la nomination de l'expert externe en évaluation,
- Modification et adaptation à la réglementation applicable de l'article 20 des statuts relatif à l'organisation des assemblées générales,
- Modification et adaptation à la réglementation applicable de l'article 21 alinéa 4 des statuts relatif aux assemblées générales ordinaires,
- Actualisation de la numérotation des articles du Code monétaire et financier cités dans les articles 1, 13, 15, 20 et 21 des statuts suite à la renumérotation du Livre IV du Code monétaire et financier,
- Modification et adaptation à la réglementation applicable de l'article 23 des statuts relatif à l'information des associés,
- Modification et adaptation à la réglementation applicable de l'article 24 des statuts relatif à la consultation par correspondance.

II. — Texte des résolutions.

Résolutions à caractère Ordinaire

Première résolution. — L'assemblée générale, connaissance prise des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve les comptes clos le 31 décembre 2013 tels qu'ils lui sont présentés.

Deuxième résolution. — L'assemblée générale donne quitus de sa gestion à la société de gestion pour l'exercice 2013.

Troisième résolution. — L'assemblée générale, connaissance prise du rapport du conseil de surveillance, approuve ce rapport et donne quitus au conseil de surveillance pour l'exercice 2013 et, en tant que de besoin, renouvelle sa confiance au conseil de surveillance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

Quatrième résolution. — L'assemblée générale, connaissance prise du rapport du conseil de surveillance et du rapport spécial du commissaire aux comptes en application de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, approuve le rapport et chacune des conventions qui y sont visées.

Cinquième résolution. — L'assemblée générale décide d'affecter le résultat de l'exercice de la façon suivante :

| | |
|---|-----------------|
| Bénéfice de l'exercice 2013 | 60 755 735,33 € |
| Majoré du report à nouveau | 17 197 482,79 € |
| | 77 953 218,12 € |
| Résultat distribuable | |
| Affecté comme suit : | |
| Dividende total au titre de l'exercice 2013 (entièrement distribué sous forme de 4 acomptes) | 59 780 899,50 € |
| Nouveau report à nouveau | 18 172 318,62 € |

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2013 s'élève à 25,50 euros.

Le dividende unitaire est fixé aux montants ci-après, selon les dates de jouissance des parts et avant le prélèvement obligatoire à la source à titre d'acompte sur l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux :

| Jouissance | 1 ^{er} trim 2013 | 2 ^{ème} trim 2013 | 3 ^{ème} trim 2013 | 4 ^{ème} trim 2013 |
|--------------------------|---------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Pour un trimestre entier | 6,60 € | 6,30 € | 6,30 € | 6,30 € |

Sixième résolution. — L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2013 :

– valeur comptable 1 198 541 080,05 € soit 511,25 € par part

Septième résolution. — L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2013 :

– valeur de réalisation 1 262 339 722,45 € soit 538,46 € par part

Huitième résolution. — L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2013 :

– valeur de reconstitution 1 523 188 567,40 € soit 649,73 € par part

Neuvième résolution. — L'assemblée générale, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, autorise la société de gestion à contracter des emprunts, ainsi qu'à souscrire des contrats de couverture de taux, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme pour le compte de la SCPI, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum cumulé de 10% de la valeur de réalisation de la SCPI et des sociétés répondant à la définition de l'article L.214-115, I., 2° du Code monétaire et financier, dans lesquelles la SCPI détient une participation, à la date de clôture du dernier exercice social (en ce compris la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer) de la SCPI. L'assemblée générale autorise que des sûretés soient mises en place dans le cadre de ces emprunts.

Cette autorisation est valable jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2014.

La société de gestion devra, sous sa responsabilité personnelle, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés personnellement, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la SCPI et sur les biens lui appartenant.

Dixième résolution. — L'assemblée générale, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, autorise la société de gestion à contracter des emprunts relais pour le compte de la SCPI, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum cumulé de 145 millions d'euros tenant compte de la capacité de remboursement de la SCPI et des sociétés répondant à la définition de l'article L.214-115, I., 2° du Code monétaire et financier, dans lesquelles la SCPI détient une participation, pour permettre de réaliser des acquisitions en anticipant sur des ventes d'actifs dont le produit sera affecté au remboursement des emprunts relais à due concurrence. L'assemblée générale autorise que des sûretés soient mises en place dans le cadre de ces emprunts.

Cette autorisation est valable jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2014.

La société de gestion devra, sous sa responsabilité personnelle, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés personnellement, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la SCPI et sur les biens lui appartenant.

Onzième résolution. — L'assemblée générale prend acte que la prime d'assurances couvrant la responsabilité civile des membres du conseil de surveillance de la SCPI dans l'exercice de leur mandat es qualités, à la charge de la SCPI, s'est élevée à 4 026,38 € pour l'exercice 2013.

Douzième résolution. — L'assemblée générale fixe le montant total des jetons de présence à répartir entre les membres du conseil de surveillance à 54 000 € au maximum pour l'exercice 2014.

Treizième résolution. — L'assemblée générale prend acte du montant versé aux membres du conseil de surveillance au titre de leurs frais de déplacement sur justificatifs au cours de l'exercice écoulé. Ce montant s'élève à 24 804,80 € pour l'année 2013.

Quatorzième résolution. — L'assemblée générale accepte la candidature de l'expert externe en évaluation CREDIT FONCIER EXPERTISE qui lui a été présentée par la société de gestion. Il sera amené à entrer en fonction le 1^{er} janvier 2015. Son mandat prendra fin le 31 décembre 2019.

Quinzième résolution. — L'assemblée générale ratifie la nomination de BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES en qualité de dépositaire de la SCPI.

Seizième résolution. — L'assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de ces délibérations pour l'accomplissement de toutes formalités légales de publicité

Résolutions à caractère Extraordinaire

Dix-septième résolution. — L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion et du rapport du conseil de surveillance, décide de modifier l'article 2 des statuts, afin d'adapter cet article à la nouvelle réglementation applicable, comme suit :

Ancienne rédaction

« **Article 2 – OBJET**

La Société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

Pour les besoins de cette gestion elle peut, dans les conditions légales et réglementaires :

– procéder à des travaux d'amélioration et à titre accessoire à des travaux d'agrandissement et de reconstruction, acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles,

– céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel. »

Nouvelle rédaction

« **Article 2 – OBJET**

La Société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

Elle 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, elle 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.

Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

Elle 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.

L'actif de la société se compose exclusivement de tous éléments de patrimoine relevant de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier. »

L'assemblée générale prend acte que cette modification de l'objet social vaut élargissement de la politique d'investissement.

Dix-huitième résolution. — L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier l'article 7 alinéa 4 des statuts afin d'adapter cet article à la nouvelle réglementation applicable, de mettre à jour la référence au texte applicable, et de supprimer l'alinéa 3 du même article, comme suit :

Ancienne rédaction

« **Article 7 - AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL**

[...]

Il ne peut être procédé à une nouvelle augmentation de capital que si les trois quarts au moins de la précédente ont été investis ou affectés à des investissements, conformément à l'objet social.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles, en vue d'augmenter le capital social, dans les conditions prévues par la loi, tant que n'ont pas été satisfaites les ordres de vente de parts inscrites sur le registre prévu par l'article L.214.59 du Code monétaire et financier, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs. »

Nouvelle rédaction

« **Article 7 - AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL**

[...]

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles, en vue d'augmenter le capital social, dans les conditions prévues par la loi, tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu par l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, depuis plus de trois mois pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs. »

Dix-neuvième résolution. — L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier l'article 10 des statuts et d'ajouter deux alinéas afin d'adapter cet article à la nouvelle réglementation applicable, comme suit :

Ancienne rédaction

« **Article 10 - TRANSMISSION DES PARTS**

1) Traitement des ordres d'achat et de vente

Les ordres d'achat et de vente de parts sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre des achats et des ventes, tenu au siège de la société.

Les ordres peuvent être adressés à la société de gestion ou à un intermédiaire, par tout moyen comportant un accusé de réception.

Les inscriptions dans ce registre ne pourront être opérées qu'à réception du formulaire « mandat d'achat ou de vente » fourni par la société de gestion, comportant tous les éléments requis pour sa validité.»

[...]

Le reste de l'article demeure inchangé.

Nouvelle rédaction

« **Article 10 - TRANSMISSION DES PARTS**

1) Traitement des ordres d'achat et de vente

Les ordres d'achat et de vente de parts sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre des achats et des ventes, tenu au siège de la société, sur un compte spécifique de la SCPI.

*Les ordres peuvent être adressés à la société de gestion ou à un intermédiaire en conformité avec la réglementation.
Les parts de la SCPI n'ont pas été ni ne seront enregistrées en vertu du U.S Securities Act de 1933 (l' « Act de 1933 »), ou en vertu de quelque loi applicable dans un Etat des Etats-Unis d'Amérique.*

Par conséquent, les Parts ne pourront pas être directement ni indirectement cédées, offertes ou vendues aux Etats-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice de tout ressortissant des Etats-Unis d'Amérique (« U.S Person » tel que ce terme est défini dans la note d'information, par la réglementation américaine « Regulation S » dans le cadre de l'Act de 1933 adoptée par l'autorité américaine de régulation des marchés « Securities and Exchange Commission » ou « SEC »).

Les inscriptions dans ce registre ne pourront être opérées qu'à réception du formulaire « mandat d'achat ou de vente » fourni par la société de gestion, comportant tous les éléments requis pour sa validité. »

[...]

Le reste de l'article demeure inchangé.

Vingtième résolution. — L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier l'article 11 alinéa 5 des statuts afin de préciser la distribution des droits et pouvoirs des usufruitiers et nus-proprétaires, comme suit :

Ancienne rédaction

« **Article 11 - INDIVISIBILITE DES PARTS SOCIALES**

[...]

A défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est seul convoqué aux assemblées générales même extraordinaires, et a seul le droit d'y assister et de prendre part aux votes et consultations par correspondance quelle que soit la nature de la décision à prendre. »

Nouvelle rédaction

« **Article 11 - INDIVISIBILITE DES PARTS SOCIALES**

[...]

A défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la société,

– toutes communications sont faites à l'usufruitier qui a seul le droit de prendre part aux votes en assemblées générales et consultations par correspondance quelle que soit la nature de la décision à prendre.

– le nu-proprétaire est informé de la tenue des assemblées générales,

– les distributions de plus-values ainsi que des acomptes sur liquidation sont faites à l'usufruitier, ce dernier en disposant à titre de quasi-usufruit au sens de l'article 587 du Code civil. »

Vingt-et-unième résolution. — L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de compléter l'article 15 des statuts relatif à la dénomination de la société de gestion, comme suit :

Ancienne rédaction

« **Article 15 - NOMINATION DE LA SOCIETE DE GESTION**

La Société est administrée par une Société de gestion.

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 4 309 200 Euros, ayant son siège social 167, quai de la Bataille de Stalingrad - 92867 Issy-les-Moulineaux cedex, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le n°300 794 278, est désignée comme Société de gestion nommée statutairement sans limitation de durée. »

Nouvelle rédaction

« **Article 15 - NOMINATION DE LA SOCIETE DE GESTION**

La Société est administrée par une Société de gestion.

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE, BNP PARIBAS REIM France, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 4 309 200 Euros, ayant son siège social 167, quai de la Bataille de Stalingrad - 92867 Issy-les-Moulineaux cedex, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le n°300 794 278, est désignée comme Société de gestion nommée statutairement sans limitation de durée. »

Le reste demeure inchangé.

Vingt-deuxième résolution. — L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide d'ajouter 3 alinéas et de supprimer un alinéa à l'article 16 des statuts afin de mettre cet article en conformité avec la nouvelle réglementation applicable, comme suit :

Ancienne rédaction

« **Article 16 – ADMINISTRATION**

[...]

La Société de gestion a notamment (la liste qui suit étant énonciative et non limitative), les pouvoirs suivants :

[...]

- Convoquer les Assemblée Générales des associés, arrêter leur ordre du jour et exécuter leurs décisions.

LIMITATIONS APPORTEES AUX POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION

Tout échange, toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société doit être autorisé par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés.

La Société de gestion ne peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire. »

Nouvelle rédaction

« **Article 16 – ADMINISTRATION**

[...]

La Société de gestion a notamment (la liste qui suit étant énonciative et non limitative), les pouvoirs suivants :

[...]

- Convoquer les Assemblée Générales des associés, arrêter leur ordre du jour et exécuter leurs décisions,

- Effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droit réel portant sur le patrimoine immobilier de la Société dans les limites prévues par la loi,

- Nommer un dépositaire,

- Nommer l'expert externe en évaluation après acceptation de la candidature de ce dernier par l'assemblée générale ordinaire.

LIMITATIONS APORTEES AUX POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION

La Société de gestion ne peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Vingt-troisième résolution. — L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier l'article 17 des statuts, afin de préciser l'assiette et le taux de certaines commissions, comme suit :

Ancienne rédaction

« Article 17 - REPARTITION DES CHARGES ENTRE LA SOCIETE ET LA SOCIETE DE GESTION - REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

Répartition des frais entre la Société et la Société de gestion

[...]

La Société règle directement tous les autres frais sans exception notamment : prix et frais d'acquisition des biens et droits immobiliers, frais d'actes, frais d'aménagement, d'entretien et de réparation des immeubles, assurances, impôts et taxes, frais d'eau, de gaz et d'électricité, frais d'enregistrement à l'occasion des augmentations de capital, frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance, rémunération le cas échéant du Conseil de Surveillance, honoraires des commissaires aux comptes, honoraires de l'intermédiaire, de conseil, d'architecte ou de bureau d'études, frais d'expertise, frais entraînés par les conseils et frais d'envoi des convocations aux assemblées, frais de contentieux, etc.

Rémunération de la Société de gestion

La Société de gestion recevra :

– En rémunération de la préparation et de la réalisation des augmentations de capital, de l'étude et de l'exécution des programmes d'investissements, la société versera à la société de gestion une commission de souscription égale à 10% hors taxes (soit 11,96 % TTC au taux de TVA en vigueur au 1er décembre 2011) au maximum du montant, primes d'émission incluse, de chaque augmentation de capital.

– Pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la Société Civile, l'information des associés, l'encaissement des produits locatifs, et la répartition des bénéfices, la Société de gestion perçoit une commission de gestion assise sur les produits locatifs hors taxes encaissés par la Société et les produits financiers nets. Le taux de cette rémunération est fixé à 9 % hors taxes au maximum (soit 10,764 % au taux de TVA en vigueur au 1er décembre 2011). La Société de gestion prélèvera les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements par la Société de ses recettes.

En outre, pour les cessions de parts sociales, la Société de gestion percevra :

– soit une commission de cession, assise sur le montant de la transaction, et dont le taux est fixé par l'Assemblée Générale,

– soit une commission de transfert d'un montant de 35 € HT par dossier, avec un maximum de perception de 100 € par transaction, à la charge de l'acquéreur, quel que soit le nombre de parts transférées, pour couvrir les frais de dossier en cas de cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur. »

Nouvelle rédaction

« Article 17 - REPARTITION DES CHARGES ENTRE LA SOCIETE ET LA SOCIETE DE GESTION - REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

Répartition des frais entre la Société et la Société de gestion

[...]

La Société règle directement tous les autres frais sans exception notamment : prix et frais d'acquisition des biens et droits immobiliers, frais d'actes, frais d'aménagement, d'entretien et de réparation des immeubles, assurances, impôts et taxes, frais d'eau, de gaz et d'électricité, frais d'enregistrement à l'occasion des augmentations de capital, frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance, jetons de présence du Conseil de Surveillance, coût du dépositaire, honoraires des commissaires aux comptes, honoraires de l'intermédiaire, de conseil, d'architecte ou de bureau d'études, frais d'expertise, frais entraînés par les conseils et frais d'envoi des convocations aux assemblées, frais de contentieux, etc.

Rémunération de la Société de gestion

La Société de gestion recevra :

– En rémunération de la préparation et de la réalisation des augmentations de capital, de l'étude et de l'exécution des programmes d'investissements, la société versera à la société de gestion une commission de souscription égale à 10% hors taxes (soit 12 % TTC au taux de TVA en vigueur au 1er janvier 2014) au maximum du montant, primes d'émission incluse, de chaque augmentation de capital.

– Pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la Société Civile, l'information des associés, l'encaissement des produits locatifs, et la répartition des bénéfices, la Société de gestion perçoit une commission de gestion assise sur les produits locatifs hors taxes encaissés par la Société et les produits financiers nets ou par les sociétés dans lesquelles la société détient une participation, les dividendes payés par ces dernières étant exclus de la base de calcul lorsque ces dernières les décaissent au profit de la société. Le taux de cette rémunération est fixé à 9% hors taxes au maximum (soit 10,80 % au taux de TVA en vigueur au 1er janvier 2014). La Société de gestion prélèvera les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements par la Société de ses recettes.

– Afin de réaliser les ventes ou échanges d'un actif immobilier ou droit immobilier, une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers arrêtée et payée dans les conditions ci-après :

– si la vente porte sur directement ou indirectement (par le biais des titres d'une filiale de la SCPI) sur un actif immobilier et/ou un droit immobilier détenu par la SCPI, une commission de cession assise sur le montant cumulé du produit net des ventes revenant à la SCPI et calculée comme indiquée ci-dessous :

| Tranche calculée sur la valeur de réalisation de la SCPI au 31 décembre de l'année précédente | Sur les ventes |
|---|----------------|
| Produit des ventes ≤ à 3,5 % | 2,5 % H.T. |
| Produit des ventes > à 3,5 % et ≤ à 10 % | 2,25 % H.T. |
| Produit des ventes > à 10 % avec un maximum légal de 15 % | 2 % H.T. |

Cette commission de cession sera payée comme suit : pour moitié HT à la signature des actes de vente ou d'échange, puis seconde moitié HT suite au réemploi des fonds provenant de ces ventes, après la signature des actes d'acquisition.

– si la vente porte sur des titres détenus par la SCPI dans une entité (autres que ceux visés ci-avant), une commission de cession de 1,75% HT du prix de valorisation de cette participation, hors droit, payé à la Société. Cette commission de cession sera payée comme suit : 0,25 % HT de ce prix hors droit

revenant à la Société, payable à la signature des actes de vente ou d'échange, puis 1,5% HT de ce prix hors droit revenant à la Société, payable suite au réemploi des fonds provenant de cette vente, après la signature des actes d'acquisition.

- En outre, pour les cessions de parts sociales, la Société de gestion percevra :

– soit une commission de cession, assise sur le montant de la transaction, et dont le taux est fixé par l'Assemblée Générale,

– soit une commission de transfert d'un montant de 35 € HT par dossier, avec un maximum de perception de 100 € par transaction, à la charge de l'acquéreur; quel que soit le nombre de parts transférées, pour couvrir les frais de dossier en cas de cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur. »

Vingt-quatrième résolution. — L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier l'article 18 alinéa 2 relatif à la nomination du conseil de surveillance, comme suit :

Ancienne rédaction

« 2. NOMINATION

Sous réserve du paragraphe 3. ci-dessous :

Le Conseil de Surveillance est composé de sept associés au moins et de quinze associés au plus. Sous réserve du quatrième alinéa ci-dessous, les membres du Conseil de Surveillance sont désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de trois exercices qui prend fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit membre du Conseil de Surveillance.

Toutefois, afin que le renouvellement du Conseil de Surveillance soit aussi régulier que possible et complet dans chaque période de trois exercices, le Conseil se renouvellera partiellement tous les ans à l'Assemblée Annuelle. A cet effet, le Conseil procédera au tirage au sort permettant son renouvellement annuel par tiers.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, les candidatures sont sollicitées avant l'Assemblée Générale et la Société de gestion propose aux associés ces candidatures lors du vote des résolutions ayant pour objet la désignation de membres du Conseil de Surveillance. »

[...]

Nouvelle rédaction

« 2. NOMINATION

Sous réserve du paragraphe 3. ci-dessous :

Le Conseil de Surveillance est composé de sept associés au moins et de quinze associés au plus.

Sous réserve du quatrième alinéa ci-dessous, les membres du Conseil de Surveillance sont désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de trois ans qui prend fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit membre du Conseil de Surveillance.

Toutefois, afin que le renouvellement du Conseil de Surveillance soit aussi régulier que possible et complet dans chaque période de trois ans, le Conseil se renouvellera partiellement tous les ans à l'Assemblée Annuelle. A cet effet, le Conseil procédera au tirage au sort permettant son renouvellement annuel par tiers.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, les candidatures sont sollicitées avant l'Assemblée Générale et la Société de gestion propose aux associés ces candidatures lors du vote d'une résolution unique présentant la liste des candidats au Conseil de Surveillance.

Le candidat au conseil de surveillance doit être propriétaire de trente parts au minimum.

Cette dernière condition s'appliquera aux candidatures (nouvelles et renouvelées) et aux cooptations en qualité de membre du conseil de surveillance à compter de l'issue de l'assemblée générale ayant adopté la présente modification. »

[...]

Vingt-cinquième résolution. — L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier l'article 18 § 4 relatif à l'organisation du conseil de surveillance, comme suit :

Ancienne rédaction

« 4. ORGANISATION

Sous réserve du paragraphe 3. ci-dessus, le Conseil de Surveillance élit en son sein un Président ainsi que deux Vice-présidents qui exercent leurs fonctions pendant la durée de leur mandat de membres du Conseil de Surveillance.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'exige l'intérêt de la Société sur convocation du Président ou de la Société de gestion. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance. Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit désigné par la convocation.

En cas d'absence du Président, le Conseil désigne un Président de séance.

Un membre absent peut voter par correspondance, au moyen d'une lettre ou d'un courriel électronique avec accusé de réception, ou donner même sous cette forme, mandat à un autre membre de le représenter à une séance du Conseil. Chaque membre du Conseil ne peut disposer au cours de la même séance, que d'une seule procuration.»

[...]

Nouvelle rédaction

« 4. ORGANISATION

Sous réserve du paragraphe 3. ci-dessus, le Conseil de Surveillance élit en son sein un Président ainsi qu'un Vice-président qui exercent leurs fonctions pendant la durée de leur mandat de membres du Conseil de Surveillance.

Le Président est nommé par le conseil de surveillance à la majorité absolue des membres présents et représentés. Si la majorité absolue n'est pas atteinte, il est élu au second tour à la majorité des présents et représentés. En cas d'égalité, sera élu le candidat détenant le plus grand nombre de parts, ou le plus âgé en cas d'égalité de parts. La même règle est applicable pour la nomination du Vice-président.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'exige l'intérêt de la Société sur convocation du Président ou de la Société de gestion. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance. Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit désigné par la convocation.

En cas d'absence du Président, le Vice-président le remplace. En cas d'absence du Président et du Vice-président, le conseil désigne à chaque séance, celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président.

Un membre absent peut voter par correspondance, au moyen d'une lettre ou d'un courriel électronique avec accusé de réception, ou donner même sous cette forme, mandat à un autre membre de le représenter à une séance du Conseil. Chaque membre du Conseil peut disposer au cours de la même séance de deux procurations. »

[...]

Vingt-sixième résolution. — L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier l'article 18 § 6 relatif à la rémunération du conseil de surveillance, comme suit :

Ancienne rédaction

« **6. REMUNERATION**

L'Assemblée Générale peut allouer aux membres du Conseil de Surveillance en rémunération de leur activité, une somme fixe annuelle à titre de jetons de présence dont le montant est maintenu jusqu'à décision contraire de cette Assemblée. Le montant de cette rémunération est porté aux charges d'exploitation. Le Conseil de Surveillance répartit librement entre ses membres la somme globale allouée par l'Assemblée Générale. Indépendamment des jetons de présence qui peuvent être alloués par l'Assemblée au Conseil de Surveillance, les membres de ce dernier ont droit au remboursement, sur justification, des frais de voyage et de déplacement engagés par eux à l'occasion des réunions du Conseil de Surveillance. »

Nouvelle rédaction

« **6. JETONS DE PRESENCE ET FRAIS**

L'Assemblée Générale peut allouer aux membres du Conseil de Surveillance en rémunération de leur activité, une somme fixe annuelle à titre de jetons de présence dont le montant est maintenu jusqu'à décision contraire de cette Assemblée. Le montant de ces jetons de présence est porté aux charges d'exploitation. Le Conseil de Surveillance répartit librement entre ses membres la somme globale allouée par l'Assemblée Générale. Indépendamment des jetons de présence qui peuvent être alloués par l'Assemblée au Conseil de Surveillance, les membres de ce dernier ont droit au remboursement, sur justification, des frais de voyage et de déplacement engagés par eux à l'occasion des réunions du Conseil de Surveillance ; les frais de déplacement engagés par le membre du Conseil de Surveillance chargé de présenter le rapport du Conseil de Surveillance à l'Assemblée sont également remboursés sur justificatifs. »

Vingt-septième résolution. — L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide d'ajouter deux alinéas à l'article 18 § 7 relatif à la responsabilité du conseil de surveillance, des statuts afin de mettre cet article en conformité avec la nouvelle réglementation applicable, comme suit :

Ancienne rédaction

« **7. RESPONSABILITE**

Les membres du Conseil de Surveillance sont responsables des fautes personnelles commises dans l'exécution de leur mandat. »
[...]

Nouvelle rédaction

« **7. RESPONSABILITE**

Les membres du Conseil de Surveillance sont responsables des fautes personnelles commises dans l'exécution de leur mandat. Les membres du Conseil de Surveillance sont tenus à un devoir de confidentialité des informations qui leur seraient transmises dans le cadre de leur mission et qui pourraient, notamment, avoir une incidence sur la valeur des parts, ou sur le marché secondaire de la SCPI ou sur l'activité d'achat ou de vente des immeubles par la SCPI. Dans le cadre des dispositions législatives et des règlements applicables, ainsi que des dispositions statutaires, le Conseil de Surveillance peut se doter d'un règlement intérieur dont l'objet est de préciser et compléter les règles applicables à ses membres et à son fonctionnement. »

Vingt-huitième résolution. — L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide d'ajouter l'article 19 bis en vue de prévoir la nomination d'un dépositaire, comme suit :

Article 19 BIS – DEPOSITAIRE

Le Dépositaire est désigné par la société de gestion et pour la première fois au plus tard le 22 juillet 2014. La première nomination sera ratifiée en assemblée générale ordinaire. Le Dépositaire assure les missions qui lui sont confiées par les dispositions légales et réglementaires en vigueur et les stipulations de la Note d'Information de la SCPI.

Vingt-neuvième résolution. — L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide d'ajouter l'article 19 ter en vue de prévoir la nomination d'un expert externe en évaluation, comme suit :

Article 19 TER – EXPERT EXTERNE EN EVALUATION

La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert externe en évaluation désigné par la société de gestion pour cinq ans puis ratifié par l'assemblée générale. L'expert peut être révoqué et remplacé selon les formes prévues pour sa nomination.

Trentième résolution. — L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier l'article 20 alinéa 8 des statuts relatif à l'organisation des assemblées générales afin de mettre cet article en conformité avec la nouvelle réglementation applicable, comme suit :

Ancienne rédaction

« **Article 20 - ASSEMBLEES GENERALES**

[...]
ORGANISATION

[...]
Tout associé peut voter également par correspondance. Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société avant la réunion de l'assemblée, dans le délai fixé par les dispositions légales et réglementaires. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs. La feuille de présence dûment émarginée par les associés présents et les mandataires est certifiée exacte par le bureau de l'Assemblée. »
[...]

Nouvelle rédaction

« **Article 20 - ASSEMBLEES GENERALES**

[...]
ORGANISATION

[...]
Tout associé peut voter également par correspondance. Pour le calcul du quorum, la date après laquelle il ne sera plus tenu compte des formulaires de vote reçus par la société ne peut être antérieure de plus de trois jours à la date de la réunion de l'assemblée. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs. La feuille de présence dûment émarginée par les associés présents et les mandataires est certifiée exacte par le bureau de l'Assemblée. »
[...]

Trente-et-unième résolution. — L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier l'alinéa 4 de l'article 21 des statuts afin de la mettre en conformité avec la nouvelle réglementation applicable, comme suit :

Ancienne rédaction

« Article 21 - ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

[...]

Elle nomme un ou plusieurs experts immobiliers indépendants après acceptation par l'Autorité des marchés financiers de leur candidature présentée par la Société de gestion.

La valeur de réalisation de la Société, la valeur de reconstitution de la Société, arrêtées par la Société de gestion dans les conditions de la loi et des règlements, font l'objet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale.»

[...]

Nouvelle rédaction

« Article 21 - ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

[...]

« Elle accepte la candidature de l'expert externe en évaluation nommé par la société de gestion.

La valeur de réalisation de la Société, la valeur de reconstitution de la Société, arrêtées par la Société de gestion dans les conditions de la loi et des règlements, font l'objet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale. »

[...]

Le reste de l'article demeure inchangé.

Trente-deuxième résolution. — L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide d'actualiser les numéros des articles du Code monétaire et financier cités dans les articles 1, 13, 15, 20 et 21 des statuts, suite à la renumérotation intervenue dans le Livre IV Code monétaire et financier, comme suit :

« Article 1. FORME

La Société, objet des présentes, est une Société Civile de Placement Immobilier qui est régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L.214-24, L.214-86 et suivants, L.241-114 et suivants, L.231.8 et suivants du Code monétaire et financier et R.214-155 et suivants, par tous les textes subséquents, ainsi que par les présents statuts. »

A l'article 13 actuel : remplacement de la mention de « L.214-55 » par la mention du même article renuméroté « L.214-89 » du Code monétaire et financier.

A l'article 15 actuel : remplacement de la mention de « R.214-124 » par la mention du même article renuméroté « R.214-136 » du Code monétaire et financier.

A l'article 20 actuel : remplacement de la mention de « R.214-125 » par la mention du même article renuméroté « R.214-138 » du Code monétaire et financier.

A l'article 21 actuel : remplacement de la mention de « L.214-76 » par la mention du même article renuméroté « L.214-106 » du Code Monétaire et Financier.

Trente-troisième résolution. — L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide d'ajouter trois alinéas à l'article 23 des statuts relatif à l'information des associés, afin de prévoir la télécommunication électronique, comme suit :

Ancienne rédaction

« Article 23 - INFORMATION DES ASSOCIES

[...]

La convocation de l'Assemblée est accompagnée des rapports de la Société de gestion, du Conseil de Surveillance, du ou des Commissaires aux Comptes, ainsi que, s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle, du bilan et du compte de résultat.

A compter de la convocation de l'Assemblée, les mêmes documents sont tenus à la disposition des associés, au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit à toute époque, de prendre par lui-même ou par mandataire et au siège social, connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices : compte de résultat, état du patrimoine ainsi que tableaux d'analyse de la variation des capitaux propres, inventaires, rapports soumis aux assemblées, feuilles de présence et procès-verbaux de ces Assemblées, les rémunérations globales de gestion ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés.

Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie. »

Nouvelle rédaction

« Article 23 - INFORMATION DES ASSOCIES

[...]

La convocation de l'Assemblée est accompagnée des rapports de la Société de gestion, du Conseil de Surveillance, du ou des Commissaires aux Comptes, ainsi que, s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle, du bilan et du compte de résultat.

Les associés souhaitant recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités prévues aux articles R.214-138, R.214-143 et R.214-144 du Code monétaire et financier en avisent préalablement la société par écrit.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la société leur adresse électronique, et avisent sans délai la société de tout changement d'adresse électronique. Ils peuvent à tout moment demander à la société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, de la voie postale.

La demande de transmission des documents par voie électronique, pour être valablement prise en compte lors de la prochaine assemblée, est notifiée par la société de gestion au plus tard vingt jours avant la date de cette assemblée. A défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'assemblée générale suivante se tenant sur première convocation.

A compter de la convocation de l'Assemblée, les mêmes documents sont tenus à la disposition des associés, au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit à toute époque, de prendre par lui-même ou par mandataire et au siège social, connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices : compte de résultat, état du patrimoine ainsi que tableaux d'analyse de la variation des capitaux propres, inventaires, rapports soumis aux assemblées, feuilles de présence et procès-verbaux de ces Assemblées, les rémunérations globales de gestion ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés.

Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie. »

Trente-quatrième résolution. — L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier l'alinéa 1 et de supprimer le dernier alinéa de l'article 24 des statuts relatif à la consultation par correspondance, afin de mettre cet article en conformité avec la nouvelle réglementation applicable, comme suit :

Ancienne rédaction

« Article 24 - CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

Des décisions collectives peuvent être prises par les associés par voie de consultation écrite, à l'initiative de la Société de gestion dans les cas où la loi ne rend pas obligatoire la réunion de l'Assemblée Générale.

[...]

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont valablement certifiés par la Société de gestion.

Les décisions collectives, par consultations écrites, doivent pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales. »

Nouvelle rédaction

« Article 24 - CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

Des décisions collectives peuvent être prises par les associés par voie de consultation écrite, à l'initiative de la Société de gestion sous réserve que la participation des associés respecte les conditions de quorum et de majorité sur première convocation d'une assemblée générale.

[...]

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont valablement certifiés par la Société de gestion. »

*Pour avis :
La société de gestion,
BNP PARIBAS REIM FRANCE*

1401934