

## CONVOICATIONS

### ASSEMBLÉES D'ACTIONNAIRES ET DE PORTEURS DE PARTS

#### EPARGNE FONCIERE

Société Civile de Placement Immobilier au capital de 145 970 568 €.  
Siège social : 173, bd Haussmann, 75008 Paris.  
305 302 689 R.C.S.Paris.

#### Avis de convocation

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs les associés de la Société Epargne Foncière, faisant publiquement appel à l'épargne, sont convoqués le 28 juin 2010 au 173, boulevard Haussmann – 75008 Paris en Assemblées Générales Ordinaire et Extraordinaire à 10 heures et 15 minutes, afin de délibérer sur les ordres du jour suivants :

##### Assemblée Générale Ordinaire :

- Rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes
- Approbation des comptes sociaux – Quitus à la Société de gestion
- Affectation du résultat de l'exercice
- Approbation des valeurs de la Société arrêtées au 31 décembre 2009
- Approbation du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier
- Autorisation d'emprunter donnée à la Société de gestion
- Autorisation de cession d'éléments du patrimoine immobilier à donner à la Société de gestion
- Autorisation donnée à la Société de Gestion, en vue de respecter l'égalité entre associés, de distribuer aux personnes physiques non résidentes et aux personnes morales, le montant de l'impôt sur la plus-value non acquitté pour leur compte,
- Autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder à la distribution partielle des réserves distribuables de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs », sous condition de l'attestation du Commissaire aux comptes établissant l'existence de telles réserves,
- Renouvellement du mandat de l'expert immobilier

##### Assemblée Générale Extraordinaire :

- Décision de réouverture du capital de la SCPI
- Décision de distribution exceptionnelle du report à nouveau préalablement à la réouverture du capital, à hauteur de 6,00 euros par part,
- Augmentation du capital maximum statutaire et modification corrélatrice du premier alinéa de l'article 7 des statuts « Augmentation et réduction de capital »,
- Décision de prélever sur la prime d'émission, pour chaque part nouvelle souscrite, le montant permettant le maintien inchangé du niveau du report à nouveau par part et modification corrélatrice du 6ème alinéa de l'article 7 des statuts « Augmentation et réduction de capital »,
- Modification de l'article 11 des statuts « Droits des parts », en vue d'aligner la date à laquelle les acquéreurs, sur le marché par confrontations, commencent à bénéficier des revenus avec la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles
- Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités.

#### Projets de résolutions a l'assemblée générale ordinaire

**Première résolution.** — L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de Gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve le rapport de la société de gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2009 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 38 812 360,51 euros.

L'assemblée générale donne quitus à la société UFG Real Estate Managers pour sa gestion et lui renouvelle en tant que de besoin sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

**Deuxième résolution.** — L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 38 812 360,51 euros qui, compte tenu du report à nouveau de l'exercice précédent, soit 11 070 148,92 euros, s'élève à 49 882 509,43 euros somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution (correspondant au montant cumulé des acomptes versés) une somme de 38 238 564,48 euros ;
- au report à nouveau une somme de 11 643 944,95 euros.

**Troisième résolution.** — L'assemblée générale après avoir pris connaissance de l'état annexe au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2009 telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- Valeur comptable : 577 178 600,10 euros ;
- Valeur de réalisation : 692 410 096,31 euros ;
- Valeur de reconstitution : 793 895 374,99 euros.

**Quatrième résolution.** — L'assemblée générale après avoir entendu lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier, prend acte de ce rapport et en approuve le contenu.

**Cinquième résolution.** — L'assemblée générale autorise la société de gestion dans la limite de 20 millions d'euros à :

- contracter des emprunts,
  - consentir des sûretés réelles portant sur le patrimoine,
  - assumer des dettes,
  - procéder à des acquisitions payables à terme,
- au nom de la Société, et ce, jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2010.

**Sixième résolution.** — L'assemblée générale autorise la société de gestion à procéder à la vente d'un ou plusieurs éléments du patrimoine social, ou à leur échange, aux conditions qu'elle jugera convenables.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2010.

**Septième résolution.** — L'assemblée générale, après avoir pris acte de l'impôt sur la plus-value immobilière, d'un montant total de 124 794,00 euros, soit 0,14 euros par part, acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers lors de la cession d'élément du patrimoine social au cours de l'exercice, autorise la société de gestion à verser aux autres associés, en vue de respecter l'égalité, l'équivalent de l'impôt non acquitté pour leur compte, soit :

- pour les associés personnes physiques non résidentes, une somme totale de 433,00 euros ;
- pour les associés non imposés à l'impôt sur le revenu, une somme totale de 7 769,00 euros.

**Huitième résolution.** — L'assemblée générale :

- autorise la Société de gestion à procéder, sur la base de situations intermédiaires à la distribution partielle des réserves distribuables de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs », sous condition de l'attestation établie par le Commissaire aux comptes sur l'existence de telles réserves.
- décide que, dans un tel cas, cette distribution partielle s'effectuera dans la limite d'un montant maximum par part ne pouvant excéder 25 % du dividende de l'exercice.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2010.

**Neuvième résolution.** — L'assemblée générale renouvelle le mandat d'expert immobilier de la Société Foncier Expertise pour une durée de quatre ans expirant à l'issue de l'Assemblée Générale ordinaire de 2014 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2013.

### Projets de résolutions a l'assemblée générale extraordinaire

**Première résolution.** — L'assemblée générale, après avoir entendu lecture du rapport de la Société de gestion et du Commissaire aux comptes, décide la réouverture du capital de la SCPI Epargne Foncière.

**Deuxième résolution.** — L'assemblée générale, après avoir entendu lecture du rapport de la Société de gestion, décide, corrélativement à l'adoption de la résolution qui précède, de procéder à une distribution exceptionnelle du report à nouveau existant à hauteur de 6,00 euros par part, soit un montant total de 5 724 336,00 euros à distribuer préalablement à la réouverture du capital.

**Troisième résolution.** — L'assemblée générale, après avoir entendu lecture du rapport de la Société de gestion décide d'augmenter le capital maximum statutaire pour le fixer à 208 454 000 euros et de rédiger le premier alinéa de l'article 7 des statuts « Augmentation – Réduction de capital » comme suit :  
« *Tous pouvoirs sont conférés à la société de gestion, à l'effet de porter le capital social, en une ou plusieurs fois, par souscription en numéraire à 208 454 000 euros, sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.* »

**Quatrième résolution.** — L'Assemblée générale, après avoir entendu lecture du rapport de la Société de gestion décide, afin d'éviter, lors des augmentations de capital, la dilution du report à nouveau existant :

- qu'il pourra être prélevé sur la prime d'émission, pour chaque part nouvelle souscrite, le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant,
- de compléter et de rédiger comme suit le sixième alinéa de l'article 7 des statuts « Augmentation – Réduction de capital »

Ancienne rédaction

Les parts nouvelles sont souscrites moyennant le paiement, par chaque souscripteur, en sus du nominal, d'une prime d'émission destinée à amortir les frais engagés par la société pour la prospection des capitaux, la recherche et l'acquisition des immeubles, et les frais liés à l'augmentation du capital et à prendre en compte l'évolution de la valeur du patrimoine et l'état du marché des parts

Nouvelle rédaction

« Les parts nouvelles sont souscrites moyennant le paiement, par chaque souscripteur, en sus du nominal, d'une prime d'émission destinée à amortir les frais engagés par la société pour la prospection des capitaux, la recherche et l'acquisition des immeubles, et les frais liés à l'augmentation du capital et à prendre en compte l'évolution de la valeur du patrimoine et l'état du marché des parts et à maintenir le montant du report à nouveau. »

**Cinquième résolution.** — L'Assemblée générale, après avoir entendu lecture du rapport de la Société de gestion décide, afin d'aligner, lors des augmentations de capital, la date à laquelle l'acheteur sur le marché par confrontations commence à bénéficier des revenus avec la date d'entrée en jouissance, pour le souscripteur, des parts nouvelles créées, de rédiger comme suit les trois premiers alinéas de l'article 11 des statuts « Droit des Parts », comme suit :

Ancienne rédaction : Article 11 : Droits des Parts

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, sauf ce qui est stipulé ci-après pour les parts nouvellement créées quant à l'entrée en jouissance, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent.

Il est précisé à cet égard qu'en cas de cession, le cédant cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel la cession a eu lieu ; l'acheteur commence à en bénéficier à partir de la même date.

Nouvelle rédaction : Article 11 : Droits des Parts

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, sauf ce qui est stipulé ci-après pour les parts nouvellement créées quant à l'entrée en jouissance, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent.

Il est précisé à cet égard qu'en cas de cession, la date à laquelle l'acheteur commence à bénéficier des revenus coïncide avec la date à laquelle le cédant cesse d'en bénéficier.

Pendant les périodes d'augmentation de capital, l'acheteur commence à bénéficier des revenus dans un délai identique au délai d'entrée en jouissance des parts nouvelles, fixé par la Société de Gestion pour chaque augmentation de capital.

En dehors des périodes d'augmentation de capital, il commence à en bénéficier à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel la cession a eu lieu.

**Sixième résolution.** — Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue d'accomplir les formalités légales de dépôt et de publicité consécutives à l'adoption des résolutions précédentes.

La Société de Gestion  
UFG REM.