

CONVOCATIONS

ASSEMBLÉES D'ACTIONNAIRES ET DE PORTEURS DE PARTS

EPARGNE FONCIERE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable.
Siège social : 173, bd Haussmann, 75008 Paris.
305 302 689 R.C.S.Paris.

Avis de convocation

Mesdames, Messieurs les Associés,

de la Société Civile de Placement Immobilier Epargne Foncière, sont convoqués en Assemblées Générales Ordinaire et Extraordinaire le **vingt-quatre juin deux mille quatorze à dix heures trente** dans les locaux sis à PARIS (75008) - 173, boulevard Haussmann, afin de délibérer sur les ordres du jour suivants :

Assemblée générale ordinaire :

- Rapport de la société de gestion, du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes - Constatation du capital effectif ;
- 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 2013 ;
- Approbation du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier ;
- Autorisation donnée à la société de gestion de doter le "Fonds de remboursement" ;
- 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 et 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 ;
- Désignation de l'expert immobilier ;
- Pouvoirs en vue des formalités.

Assemblée générale extraordinaire :

- Élargissement de l'Objet Social – Modification corrélative de l'article 2 des Statuts ;
- Mise en conformité de la présentation des commissions perçues par la société de gestion avec la réglementation – Modification corrélative de l'article 17 des Statuts ;
- Mise en place d'un dépositaire – ajout d'un article 21 dans les Statuts ;
- Mise en conformité de la durée des mandats des membres du conseil de surveillance avec la réglementation en vigueur – Modification corrélative de l'article 19 des Statuts ;
- Mise en conformité des statuts avec la réglementation – Refonte des Statuts ;
- Élargissement de la politique d'investissement – Modification corrélative du paragraphe « Politique d'investissement » de la note d'information ;
- Pouvoirs en vue des formalités.

PROJETS DE RESOLUTIONS

Texte des résolutions présentées à l'assemblée générale ordinaire

PREMIÈRE RÉOLUTION — L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, approuve le rapport de la Société de Gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2013, tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 52 111 085,56 euros.

L'Assemblée donne quitus à la société La Française 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 RÉOLUTION — L'Assemblée Générale constate l'existence d'un bénéfice de 52 111 085,56 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent, soit 7 150 909,24 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 59 261 994,80 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :
– à titre de distribution une somme de 51 921 332,84 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés),
– au report à nouveau une somme de 7 340 661,96 euros.

TROISIÈME RÉOLUTION — 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 2013, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :
– valeur comptable : 977 359 482,46 euros, soit 625,73 euros par part,
– valeur de réalisation : 1 133 908 914,95 euros, soit 725,96 euros par part,
– valeur de reconstitution : 1 306 513 529,81 euros, soit 836,47 euros par part.

QUATRIÈME RÉOLUTION — L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, prend acte de ce rapport et en approuve le contenu.

CINQUIÈME RÉOLUTION — L'Assemblée Générale:

– autorise la Société de Gestion à doter le fonds de remboursement dans la limite, au cours d'un exercice, d'un montant ne pouvant excéder 10 % de la capitalisation appréciée au 31 décembre de l'exercice précédent,

– autorise la société de gestion à affecter, à cette fin audit « Fonds de remboursement », pour leur montant total ou estimé nécessaire, les fonds provenant de cessions d'éléments du patrimoine social.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014.

SIXIÈME 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 et 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,

– verser aux associés, non imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers ou partiellement imposés (non-résidents), le montant permettant d'assurer une stricte égalité avec les associés pour lesquels la société aura acquitté, s'il y a lieu lors des cessions d'éléments du patrimoine social de l'exercice, l'impôt sur la plus-value.

Le montant de l'impôt sur la plus-value immobilière, acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, s'est élevée en 2013 à 595 616,00 euros, soit 0,46 euro par part,

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014.

SEPTIÈME RÉSOLUTION — L'Assemblée Générale renouvelle le mandat du cabinet CREDIT FONCIER EXPERTISE en qualité d'expert immobilier chargé d'établir annuellement la valeur du patrimoine de la SCPI. Son mandat, d'une durée de 5 ans, viendra à expiration à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2018.

HUITIÈME 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.

Texte des résolutions présentées à l'assemblée générale extraordinaire

PREMIÈRE RÉSOLUTION — L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide d'appliquer à la SCPI EPARGNE FONCIERE, les possibilités offertes par la loi et de modifier en conséquence l'article II des statuts tel que suit :

« 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 peut également faire construire des immeubles exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, la Société pourra procéder aux opérations prévues par l'article L.214-114 du Code monétaire et financier. ».

Compte tenu de cette modification, l'Assemblée Générale Extraordinaire autorise la Société de Gestion à modifier concomitamment la politique d'investissement mentionnée dans la note d'information pour y ajouter la possibilité de détention d'actifs immobiliers directement ou indirectement.

DEUXIÈME RÉSOLUTION — L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 17 des statuts en y insérant deux paragraphes, comme suit :

« e) Commission d'acquisition ou de cession calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière

La commission d'acquisition ou de cession calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière.

Il est dû à la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission dans le cadre des acquisitions ou des cessions d'actifs immobiliers, une commission égale :

– à 1,25 % hors taxes maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ou cédé,

– à 1,25 % hors taxes maximum de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux acquis ou cédés des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquise ou cédée par la Société.

La commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions, la rémunération correspondante à cette mission d'investissement ayant déjà été perçue par la société de gestion en application du point 2 ci-dessus.

f) Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier

La commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués.

Il est dû à la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale à 3 % hors taxes maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

TROISIÈME RÉSOLUTION — L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion et compte tenu des dispositions applicables à la SCPI, décide d'adopter un nouvel article dans les Statuts de la SCPI tel que suit :

« Article 21– Dépositaire

Le Dépositaire s'assure de la régularité des décisions de la SCPI et de la Société de Gestion. Il prend, le cas échéant, toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles. En cas de litige avec la Société de Gestion, il en informe l'Autorité des marchés financiers. »

QUATRIÈME RÉSOLUTION — L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion et connaissance prise de la modification réglementaire fixant la durée des mandats des membres des Conseil de surveillance à 3 ans, décide de modifier le « a) Nomination » de l'article 19 – Conseil de surveillance, ainsi qu'il suit:

" Article 19 : Conseil de Surveillance

a) Nomination

Il est institué un conseil de surveillance, composé de sept membres au moins et de douze au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire pour trois ans. Les membres sont rééligibles.

A compter de la date de réalisation de la fusion avec la SCPI Multicommerce, le Conseil de surveillance pourra, à titre exceptionnel jusqu'à la réunion de l'Assemblée Générale de 2015 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014, comprendre un nombre maximum de 17 membres. Ainsi, lors, de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes 2014, les membres du conseil de surveillance seront élus pour 3 ans en lieu et place des 6 ans antérieurement prévus.

La liste de candidats est présentée dans une résolution. Les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite du nombre de postes à pourvoir.

Pour permettre aux associés ne pouvant assister aux assemblées de choisir personnellement les membres du conseil de surveillance, la Société de Gestion leur propose de voter par correspondance ou par mandat impératif sur les résolutions correspondantes. Les candidatures sont sollicitées avant l'assemblée. Si, par suite de vacance, de décès, de démission ou de toute autre cause, le nombre des membres du conseil est descendu au-dessous de sept, le conseil de surveillance devra obligatoirement se compléter à ce chiffre par cooptation, sauf à faire confirmer la ou les nominations ainsi faites par la plus prochaine assemblée générale. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du conseil de surveillance. Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré, ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur."

Le reste de l'article demeure inchangé.

CINQUIÈME RÉOLUTION — L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion et compte tenu notamment des évolutions réglementaires et des résolutions qui précèdent, approuve les statuts modifiés, article par article et dans leur intégralité, tels qu'ils figurent en annexe du présent procès-verbal et prend acte que la Société de Gestion modifiera corrélativement la note d'information afin de la mettre en conformité avec les statuts et les évolutions législatives et réglementaires.

SIXIÈME RÉOLUTION — L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion autorise la modification de la politique d'investissement afin d'élargir accessoirement la zone d'investissement aux États de l'Union Européenne.

En conséquence, la mention suivante « et accessoirement dans un État de l'Union européenne » sera intégrée à la fin du premier paragraphe de la « Politique d'investissement de la SCPI », mentionnée dans la note d'information.

SEPTIÈME RESOLUTION — L'assemblée générale, après avoir pris acte des modifications législatives et réglementaires, donne tout pouvoir à la Société de gestion pour mettre en place toute convention en conséquence et plus généralement faire toutes les modifications qui s'avèreraient nécessaires du fait de l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions légales et réglementaires qui ne relèveraient pas de la compétence de l'assemblée générale des associés.

HUITIÈME RESOLUTION — 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.

Si, faute du quorum requis, ces assemblées ne peuvent valablement délibérer le 24 juin 2014, les associés seront réunis sur seconde convocation le 7 juillet 2014 à 14 heures 45 à la même adresse et sur le même ordre du jour.

*La Société de Gestion,
La Française Real Estate Managers.*