

CONVOCATIONS

ASSEMBLÉES D'ACTIONNAIRES ET DE PORTEURS DE PARTS

EPARGNE FONCIERE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
Siège social : 128, boulevard Raspail – 75006 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-deux juin deux mille seize à dix heures trente dans les locaux sis à PARIS (75006) – 128, boulevard Raspail, afin de délibérer sur les ordres du jour suivants :

De la compétence de l'assemblée générale ordinaire :

- Rapports de la société de gestion, du Conseil de surveillance, du commissaire aux comptes – Constatation du capital effectif au 31 décembre 2015 - Approbation des comptes sociaux - Quitus à la société de gestion ;
- Affectation du résultat de l'exercice ;
- Constatation du montant global de la plus-value immobilière distribuée ;
- Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2015 ;
- 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
- Autorisation donnée à la société de gestion 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 ;
- Pouvoirs en vue des formalités.

De la compétence de l'assemblée générale extraordinaire :

- Aménagement de la politique d'investissement : diversification sectorielle – Modification corrélative de la note d'information
- Précision relative à la valeur de retrait – Modification corrélative de l'article 8 des statuts
- Précision relative aux distributions pour les parts démembrées - Modification corrélative de l'article 12 des statuts
- Absence d'enregistrement des parts dans un Etat des Etats-Unis d'Amérique – Modification corrélative de l'article 13 des statuts
- Suppression de l'adresse de la société de gestion - Modification corrélative de l'article 14 des statuts
- Précision relative à la possibilité d'octroyer des garanties – Modification corrélative de l'article 15 des statuts
- Précision sur les modalités de désignation des membres du conseil de surveillance - Rectification maximum - Modification corrélative de l'article 19 des statuts
- Précision de la possibilité de prélever la commission de souscription sur la prime d'émission - Modification corrélative de l'article 26 des statuts
- Pouvoirs en vue des formalités.

PROJETS DE RESOLUTIONS

De la compétence de l'assemblée générale ordinaire :

PREMIERE RESOLUTION. — 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 2015, tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 309 534 300,00 euros un bénéfice net de 60 457 896,97 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.

DEUXIEME RESOLUTION. — L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 60 457 896,97 euros qui, augmenté du report à nouveau, soit 9 308 336,28 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 69 766 233,25 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :
– à titre de distribution une somme de 58 407 878,91 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés),
– au report à nouveau une somme de 11 358 354,34 euros.

TROISIEME RESOLUTION. — L'assemblée générale prend acte de la distribution de plus-values immobilières effectuée à hauteur du montant global de 10 560 582,00 euros.

QUATRIEME RESOLUTION. — 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 2015, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 1 290 637 059,94 euros, soit 637,95 euros par part,
- valeur de réalisation : 1 479 620 449,26 euros, soit 731,36 euros par part,

– valeur de reconstitution :

1 708 471 178,84 euros, soit 844,48 euros par part.

CINQUIEME RESOLUTION. — 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.

SIXIEME RESOLUTION. — 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 au « 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 2016.

SEPTIEME RESOLUTION. — 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.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016.

HUITIEME RESOLUTION. — L'assemblée générale autorise la société de gestion à verser aux associés non imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, le montant par part de l'impôt sur la plus-value immobilière acquitté, s'il y a lieu lors des cessions d'éléments du patrimoine social de l'exercice, au nom et pour le compte des autres associés imposés dans cette catégorie.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016.

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 élevé en 2015 à 559 063,00 euros, soit 0,37 euro par part.

NEUVIEME RESOLUTION. — L'assemblée générale, autorise, en tant que de besoin, la société de gestion :

- à prélever sur le poste prime d'émission, lors de nouvelles souscriptions, un montant permettant de maintenir le report à nouveau par part inchangé conformément à ses statuts ;
- à procéder à la distribution des sommes qui auront été ainsi prélevées sur le poste prime d'émission sur la base de situations intermédiaires.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016.

L'assemblée générale prend acte du prélèvement sur le poste prime d'émission effectué au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015, à hauteur de 1 438 235,40 euros aux fins d'inscription au poste report à nouveau.

DIXIEME 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.

De la compétence de l'assemblée générale extraordinaire :

PREMIERE RESOLUTION (*Aménagement de la politique d'investissement : diversification sectorielle – Modification corrélative de la note d'information*). — L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, et sous condition suspensive du visa de l'Autorité des marchés financiers, autorise la modification de la politique d'investissement afin d'élargir la politique d'investissement, à d'autres typologies d'actifs immobiliers (emplacements de parkings, santé, hôtels, résidences gérées, etc., dès lors qu'ils font majoritairement l'objet d'un bail commercial) dans la limite de 15 %.

En conséquence, la politique d'investissement mentionnée dans la note d'information sera dorénavant rédigée comme suit :

« 2. Politique d'investissement immobilier

Conformément à ses objectifs d'origine la SCPI Epargne Foncière s'est constituée et continuera de se constituer, directement ou indirectement, un patrimoine diversifié :

- principalement constitué de locaux à usage de bureaux, de locaux commerciaux, de locaux d'activités ou d'entrepôts, et
- dans la limite de 15 %, d'autres typologies d'actifs immobiliers (emplacements de parkings, santé, hôtels, résidences gérées, etc. dès lors qu'ils font majoritairement l'objet d'un bail commercial). Cet élargissement de la politique d'investissement a été autorisé par l'assemblée générale extraordinaire en date du 22 juin 2016 ;

– d'actifs situés en France et accessoirement dans des Etats de l'Union Européenne. Il est rappelé que cet élargissement de la politique d'investissement, à titre accessoire, aux Etats de l'Union Européenne a été autorisé par l'assemblée générale extraordinaire en date du 7 juillet 2014.

Les acquisitions portent sur des immeubles existants ou en l'état futur d'achèvement, ou des droits réels immobiliers, détenus de façon directe ou indirecte.

Il est ici rappelé que la fusion avec la SCPI Multicommerce a permis à Epargne Foncière, qui détenait un patrimoine d'immobilier d'entreprise comprenant principalement des bureaux, majoritairement situés à Paris et en région parisienne, d'accroître ce patrimoine en captant un portefeuille d'actifs diversifiés et de bonne qualité dans le secteur des locaux à usage de commerce.

Politique de recours au financement bancaire

Conformément aux dispositions statutaires, la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à 15 % de la capitalisation appréciée au 31 décembre de l'année qui précède.

Cette limite tient compte de l'endettement des sociétés contrôlées dans lesquelles la SCPI détient une participation et pourra être modifiée par une décision de l'assemblée générale extraordinaire.

Elle pourra également, au nom et pour le compte de la Société, consentir des garanties. »

DEUXIEME RESOLUTION (*Précision relative à la valeur de retrait – Modification corrélative de l'article 8 des statuts*). — L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de préciser la rédaction de la valeur de retrait applicable en l'absence de souscription et de modifier corrélativement le deuxième alinéa du sous-paragraphe 3 du paragraphe intitulé « Prix de retrait » de l'article 8 des statuts comme suit :

3. Prix de retrait **Ancienne version :**

« Lorsque les demandes de retrait de parts sont compensées par des souscriptions, le prix de retrait correspond au prix de souscription en vigueur (nominal plus prime d'émission) diminué de la commission de souscription hors taxes.

Lorsque les demandes de retrait de parts ne sont pas compensées par des souscriptions dans un délai de 3 mois, le remboursement des associés pourra, sur leur demande expresse, s'effectuer par prélèvement sur les fonds dont la Société aurait la libre disposition. Le prix de retrait, dans un tel cas, ne pourra être supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à cette même valeur moins 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers. »

Nouvelle version :

« Lorsque les demandes de retrait de parts sont compensées par des souscriptions, le prix de retrait correspond au prix de souscription en vigueur (nominal plus prime d'émission) diminué de la commission de souscription hors taxes.

Lorsque les demandes de retrait de parts ne sont pas compensées par des souscriptions dans un délai de 3 mois et sous réserve de la dotation du Fonds de Remboursement, le remboursement des associés pourra, sur leur demande expresse, s'effectuer par prélèvement sur les fonds dont la Société aurait la libre disposition. Le prix de retrait, dans un tel cas, ne pourra être supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à cette même valeur moins 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

TROISIEME RESOLUTION (Précision relative aux distributions pour les parts démembrées - Modification corrélative de l'article 12 des statuts).

— L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de préciser aux statuts les modalités de distributions applicables aux parts dont la propriété est démembrée et d'ajouter à la fin de l'article 12 des statuts « Droits des parts » le paragraphe rédigé comme suit :

Article 12. Droit des parts

« La Société sera valablement libérée du paiement des dividendes, qu'elle qu'en soit la nature (résultat ou réserve) par leur versement à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser une partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire. Aussi les plus-values sur cession d'immeubles seront imposées chez l'usufruitier. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

QUATRIEME RESOLUTION (Absence d'enregistrement des parts dans un Etat des Etats-Unis d'Amérique – Modification corrélative de l'article 13 des statuts).

— L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de préciser aux statuts l'absence d'enregistrement des parts de la SCPI dans un Etat des Etats-Unis d'Amérique et, corrélativement de modifier le titre de l'article 13 des statuts anciennement intitulé « Transmission des parts – Nantissement », ainsi que d'ajouter un paragraphe 4. audit article 13 des statuts comme suit :

« Article 13 : Transmission des parts – Nantissement – Absence d'enregistrement des parts dans un Etat des Etats-Unis d'Amérique
[...]

4. Absence d'enregistrement des parts dans un Etat des Etats-Unis d'Amérique

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").

La société de gestion de la SCPI peut imposer des restrictions (i) à la détention des parts par une "U.S. Person", ou (ii) au transfert des parts à une "U.S. Person". »

Le reste de l'article demeure inchangé.

CINQUIEME RESOLUTION (Suppression de l'adresse de la société de gestion - Modification corrélative de l'article 14 des statuts).

— L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires : après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier les éléments d'identification de la société de gestion figurant aux statuts et de modifier corrélativement le deuxième alinéa de l'article 14 des statuts comme suit :

Article 14 : Nomination de la Société de Gestion

Ancienne rédaction

« [...] La Gérance de la Société EPARGNE FONCIERE est assurée par la Société LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS, Société par Actions Simplifiée, dont le siège social est à PARIS (75008), 173, boulevard Haussmann, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 399 922 699 R.C.S. PARIS, agréée en qualité de Société de Gestion par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP-07000038 en date du 26 juin 2007. »

[...]

Nouvelle rédaction

« [...] La gérance de la Société EPARGNE FONCIERE est assurée pour une durée illimitée par la société La Française Real Estate Managers (399 922 699 R.C.S. Paris), agréée en qualité de société de gestion par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP-07000038 en date du 26 juin 2007 et en date du 24 juin 2014 au titre de la Directive 2011/61/UE. [...] »

Le reste de l'article demeure inchangé.

SIXIEME RESOLUTION (Précision relative à la possibilité d'octroyer des garanties – Modification corrélative de l'article 15 des statuts).

— L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires : après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de préciser aux statuts la possibilité d'octroyer des garanties et de modifier corrélativement l'avant dernier alinéa de l'article 15 des statuts comme suit :

Article 15 : Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion**Ancien rédaction**

« [...] En outre, la Société de Gestion peut consentir au nom et pour le compte de la Société des avances en comptes-courant aux sociétés mentionnées aux 2° et 3° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier dont elle détient directement ou indirectement au moins 5 % du capital social. Les Statuts seront modifiés en conséquence. Elle pourra également, au nom et pour le compte de la Société, consentir des garanties conformément à l'article L.214-102 du Code monétaire et financier. [...] »

Nouvelle rédaction

« [...] En outre, la Société de Gestion peut consentir au nom et pour le compte de la Société des avances en comptes-courant aux sociétés mentionnées aux 2° et 3° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier dont elle détient directement ou indirectement au moins 5 % du capital social. Elle pourra également, au nom et pour le compte de la Société, consentir des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité et de celle de ses filiales, notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts. [...] »

Le reste de l'article demeure inchangé.

SEPTIEME RESOLUTION (Précision sur les modalités de désignation des membres du conseil de surveillance -Modification corrélative de l'article 19 des statuts). — L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires : après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de préciser les modalités de désignation des membres du conseil de surveillance et de modifier corrélativement le dernier alinéa du paragraphe a) nomination de l'article 19 des statuts comme suit :

Article 19 : Conseil de Surveillance**a) Nomination****Ancienne rédaction**

« [...] 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 tout 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. »

Nouvelle rédaction

« [...] 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. En cas de vacance par décès ou démission, et dans la limite du nombre minimum statutaire ci-dessus fixé, le Conseil peut pourvoir au remplacement à titre provisoire. La ou les cooptations ainsi faites seront soumises à la ratification de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance. Lesdits membres ne demeurent en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de leur prédécesseur. Lorsque le nombre des membres du Conseil de Surveillance devient inférieur au nombre minimum ci-dessus fixé, l'Assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le Conseil de Surveillance. Préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale devant nommer de nouveaux membres, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

HUITIEME RESOLUTION (Précision de la possibilité de prélever la commission de souscription sur la prime d'émission – Modification corrélative de l'article 26 des statuts). — L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires : après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de préciser aux statuts la possibilité de prélever la commission de souscription sur la prime d'émission et d'ajouter un dernier alinéa à l'article 26 des statuts comme suit :

Article 26 : Répartition des résultats**Nouvelle rédaction**

« [...] »

Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux (en ce compris la commission de souscription), à la recherche et à l'acquisition des immeubles (tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable, les frais de notaire) pourront être amortis sur la prime d'émission, sur laquelle sera également prélevé, pour chaque part nouvelle souscrite, le montant permettant de maintenir le niveau du report à nouveau existant. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

NEUVIEME 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, cette assemblée ne peut valablement délibérer le 22 juin 2016, les associés seront réunis sur seconde convocation le 8 juillet 2016 à 11 heures 30 à la même adresse et sur le même ordre du jour.

La Société de Gestion
La Française Real Estate Managers