

**Avis de convocation / avis de réunion**



**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-cinq juin deux mille dix-neuf 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 2018 – 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 2018 ;
- 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 - Constatation du montant de la distribution de plus-values immobilières au cours de l'exercice précédent ;
- Autorisation donnée à la société de gestion de distribuer aux personnes morales, le montant de l'impôt sur la plus-value non acquitté pour leur compte ;
- Renouvellement du mandat de l'expert immobilier ;
- Nomination du commissaire aux comptes titulaire ;
- Nomination du commissaire aux comptes suppléant ;
- Pouvoirs en vue des formalités.

**De la compétence de l'assemblée générale extraordinaire :**

- Modification de la politique de recours au financement bancaire et de l'article 15 des statuts - Modification corrélative du paragraphe « Politique d'investissement » de la note d'information ;
- Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités.

**PROJETS DE RESOLUTIONS****Résolutions soumises à l'Assemblée générale ordinaire :**

**PREMIERE RESOLUTION** (Constatation du capital effectif au 31 décembre 2018 - Approbation des comptes sociaux – Quitus à la société de gestion). — 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 2018, tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 430 626 762,00 euros et un bénéfice net de 88 654 321,18 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** (Affectation du résultat de l'exercice). — L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 88 654 321,18 euros qui, augmenté du report à nouveau, soit 32 390 690,06 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 121 045 011,24 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 83 506 128,42 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 37 538 882,82 euros.

**TROISIEME RESOLUTION** (*Constatation du montant global de la plus-value immobilière distribuée*).

— L'assemblée générale prend acte de la distribution de plus-values immobilières effectuée à hauteur du montant global de 13 172 112,72 euros.

**QUATRIEME RESOLUTION** (*Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2018*).

— L'assemblée 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 2018, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 1 851 064 308,40 euros, soit 657,68 euros par part ;
- valeur de réalisation : 2 162 831 681,22 euros, soit 768,45 euros par part ;
- valeur de reconstitution : 2 522 292 395,38 euros, soit 896,16 euros par part.

**CINQUIEME RESOLUTION** (*Approbation du rapport spécial du commissaire aux comptes*). —

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** (*Autorisation donnée à la société de gestion de doter le "Fonds de remboursement"*). — 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 2019.

**SEPTIEME RESOLUTION** (*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 - Constatation du montant de la distribution de plus-values immobilières au cours de l'exercice précédent*). — 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 2019.

L'assemblée générale prend acte qu'une distribution de plus-values immobilières de 13 172 112,72 € a été effectuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018, soit 4,68 € par part.

**HUITIEME RESOLUTION** (*Autorisation donnée à la société de gestion de distribuer aux personnes morales, le montant de l'impôt sur la plus-value non acquitté pour leur compte*). — 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 2019.

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 2018 à 3 978 855,00 euros, soit 1,42 euro par part.

**NEUVIEME RESOLUTION** (*Nomination du mandat de l'expert immobilier*). — L'assemblée générale sur proposition de la société de gestion, accepte la candidature de la société BNP Paribas Real Estate

Valuation France en qualité d'expert immobilier chargé d'établir annuellement la valeur du patrimoine de la SCPI, pour une durée de 5 ans expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

**DIXIEME RESOLUTION** (*Nomination du mandat du commissaire aux comptes titulaire*). — L'assemblée générale, prenant acte de l'expiration, à l'issue de la présente réunion, du mandat de la société Eric Martin, commissaire aux comptes titulaire, décide d'élire en remplacement, pour une durée de six ans expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024, le cabinet Deloitte & Associés – 6 place de la Pyramide – 92908 PARIS LA DEFENSE CEDEX.

**ONZIEME RESOLUTION** (*Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes suppléant*). — L'assemblée générale, prenant acte de l'expiration, à l'issue de la présente réunion, du mandat de la société KPMG, commissaire aux comptes suppléant, renouvelle son mandat, pour une durée de six ans expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024, la société B.E.A.S - 6 place de la Pyramide - 92908 PARIS LA DEFENSE CEDEX.

**DOUZIEME RESOLUTION** (*Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités*). — 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.

#### **Résolutions soumises à l'Assemblée générale extraordinaire :**

**PREMIERE RESOLUTION** (*Modification de la politique de recours au financement bancaire et de l'article 15 des statuts - Modification corrélative du paragraphe « Politique d'investissement » de la note d'information*). — L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier la politique de recours au financement bancaire de la politique d'investissement de la SCPI afin d'augmenter à 25 % maximum de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts au capital existant, la limite dans laquelle la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, et de modifier corrélativement le troisième alinéa de l' « article 15 : Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion » comme suit :

#### **ARTICLE XV - ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

##### **Ancienne rédaction**

« [...] »

*Elle peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à tout moment à 20 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts au capital existant, pour financer ses investissements.*

[...] »

##### **Nouvelle rédaction**

« [...] »

*Elle peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à tout moment à 25 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts au capital existant, pour financer ses investissements.*

[...] »

Le reste de l'article demeure inchangé.

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide que le paragraphe « Politique de recours au financement bancaire » de la Politique d'investissement de la note d'information, sera rédigé comme suit :

#### **Ancienne rédaction**

##### **« 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 tout moment à 20 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts au capital existant.*

*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.*

*En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-203 du RGAMF, le montant de l'endettement fixé par l'AG des associés, devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.*

*Dans le cadre de la stratégie de financement de la SCPI, la Société de Gestion pourra utiliser des instruments financiers à terme simples de type swaps, caps, floors, tunnels de taux ou options d'achat/vente simples permettant de se couvrir partiellement ou totalement contre les risques de taux. Ces instruments financiers à terme seront négociés sur un marché organisé ou de gré à gré.*

*Ces opérations seront uniquement réalisées pour des besoins de la couverture du risque, existant ou futur, d'évolution des taux d'intérêts lié à l'endettement de la SCPI (ou de couverture du risque lié au taux de change comme précisé dans le paragraphe « Risques associés » de la note d'information). »*

#### **Nouvelle rédaction**

##### **« 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 tout moment à 25 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts au capital existant.*

*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.*

*En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-225 du RGAMF, le montant de l'endettement fixé par l'AG des associés, devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.*

*Dans le cadre de la stratégie de financement de la SCPI, la Société de Gestion pourra utiliser des instruments financiers à terme simples de type swaps, caps, floors, tunnels de taux ou options d'achat/vente simples permettant de se couvrir partiellement ou totalement contre les risques de taux. Ces instruments financiers à terme seront négociés sur un marché organisé ou de gré à gré.*

*Ces opérations seront uniquement réalisées pour des besoins de la couverture du risque, existant ou futur, d'évolution des taux d'intérêts lié à l'endettement de la SCPI (ou de couverture du risque lié au taux de change comme précisé dans le paragraphe « Risques associés » de la note d'information). »*

**DEUXIEME RESOLUTION (Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités).** — 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 25 juin 2019, les associés seront réunis sur seconde convocation le 27 juin 2019 à 9 heures 30 à la même adresse et sur les mêmes ordres du jour.

La Société de Gestion  
La Française Real Estate Managers