

CONVOCATIONS

ASSEMBLÉES D'ACTIONNAIRES ET DE PORTEURS DE PARTS

LFP EUROPIMMO

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
Siège social : 128, boulevard Raspail – 75006 Paris
803 857 846 R.C.S. PARIS

Avis de convocation

Mesdames, Messieurs les associés,

de la société civile de placement immobilier LFP EUROPIMMO, sont convoqués en Assemblées Générale Ordinaire et Extraordinaire le quatorze juin deux mille seize à quinze heures à Paris (75006) - 128, boulevard Raspail, afin de délibérer sur les ordres du jour suivants :

Résolutions soumises à 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 ;
- 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 d'emprunter donnée à la société de gestion ;
- Indemnisation du conseil de surveillance ;
- Autorisation donnée à la société de gestion de prélever des sommes sur le poste prime d'émission lors de nouvelles souscriptions ;
- Pouvoirs en vue des formalités.

Résolutions soumises à l'assemblée générale extraordinaire :

- Dénomination de la société - Modification corrélative de l'article III des statuts ;
- Augmentation du capital maximum statutaire – Modification corrélative de l'article VII des statuts ;
- Précision relative aux distributions pour les parts démembrées - Modification corrélative de l'article XIII des statuts ;
- Absence d'enregistrement des parts dans un Etat des Etats-Unis d'Amérique – Modification corrélative de l'article XIV des statuts ;
- Modification de l'autorisation statutaire de souscrire à des emprunts – Modification corrélative de l'article XVI des statuts ;
- Modification de la commission de souscription - Modification corrélative de l'article XVIII des statuts ;
- Précision sur les modalités de désignation des membres du conseil de surveillance - Modification corrélative de l'article XX des statuts ;
- Précision de la possibilité de prélever la commission de souscription sur la prime d'émission - Modification corrélative de l'article XXVII des statuts ;
- Pouvoirs en vue des formalités.

Projets de résolutions

Résolutions soumises 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 2015 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 48 816 800,00 euros et un bénéfice net de 1 220 103,98 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 distribuable de 1 220 103,98 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- A titre de distribution une somme de 855 824,60 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- Au report à nouveau une somme de 364 279,38 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 2015, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 55 805 777,87 euros, soit 914,53 euros par part,
- valeur de réalisation : 56 594 240,99 euros, soit 927,46 euros par part,
- valeur de reconstitution : 64 833 419,93 euros, soit 1 062,48 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 assumer des dettes, procéder à des acquisitions payables à terme au nom de la Société et des sociétés mentionnées aux 2° et 3° du I de l'article L214-115 du Code monétaire et financier dans lesquelles la société détient une participation, dans la limite de 30 % de la valeur d'acquisition des actifs de la Société.

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

SIXIÈME RÉOLUTION. — L'assemblée générale fixe à 18 000 euros le montant de l'indemnisation annuelle du conseil de surveillance pour l'exercice en cours et pour chacun des exercices suivants, jusqu'à nouvelle décision de l'assemblée générale.

SEPTIÈME RÉOLUTION. — 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 qu'il n'y a pas eu de prélèvement sur le poste prime d'émission effectuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015 aux fins d'inscription au poste report à nouveau.

HUITIÈME RÉOLUTION. — 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

PREMIÈRE RÉOLUTION (*Dénomination de la société - Modification corrélative de l'article III 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 dénommer la société LF EUROPIMMO et de modifier corrélativement l'article III des statuts comme suit :

Article III : Dénomination

Ancienne version :

« La Société a pour dénomination LFP EUROPIMMO. »

Nouvelle version :

« La Société a pour dénomination LF EUROPIMMO. »

DEUXIÈME RÉOLUTION (*Augmentation du capital maximum statutaire – Modification corrélative de l'article VII 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 porter le capital social maximum de cent millions (100 000 000) euros à trois cent millions (300 000 000) euros, l'article VII des statuts sera par conséquent modifié comme suit :

Article VII : Capital Social Maximum

Ancienne version :

« Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il est fixé à cent millions euros (100 000 000 €). »

Nouvelle version :

« Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Suivant décision des associés en date du « xxx », il a été fixé à trois cent millions (300 000 000) euros. »

TROISIÈME RÉOLUTION (Précision relative aux distributions pour les parts démembrées - Modification corrélative de l'article XIII 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 XIII des statuts le paragraphe rédigé comme suit :

Article XIII : Droits 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.

QUATRIÈME RÉOLUTION (Absence d'enregistrement des parts dans un Etat des Etats-Unis d'Amérique – Modification corrélative de l'article XIV 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 XIV des statuts anciennement intitulé « Transmission des parts – Nantissement », ainsi que d'ajouter un paragraphe 4. audit article XIV des statuts comme suit :

Article XIV : 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.

CINQUIÈME RÉOLUTION (Modification de l'autorisation statutaire de souscrire des emprunts – Modification corrélative de l'article XVI 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 l'autorisation de la société de gestion de recourir à l'endettement prévue aux statuts et de substituer corrélativement aux alinéas 4 à 7 de l'article XVI des statuts les alinéas rédigés comme suit :

Article XVI : Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion

Ancienne rédaction

« [...] La Société de Gestion 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 15 % de la capitalisation appréciée au 31 décembre de l'année qui précède.

Dans l'hypothèse où, le montant de ces emprunts, dettes ou acquisitions payables à terme, viendrait, pour quelque motif que ce soit, à excéder la limite fixée à l'alinéa précédent, la Société de Gestion disposera d'un délai d'un an, à partir du fait générateur, pour rétablir la situation.

Cette limite tient compte de l'endettement des sociétés mentionnées aux 2° et 3° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier et pourra être modifiée par une décision d'assemblée générale extraordinaire. 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 conformément à l'article L.214-102 du Code monétaire et financier. [...] »

Nouvelle rédaction

« [...] La Société de Gestion peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite de 30% maximum de la valeur d'acquisition des actifs pour financer ses investissements.

Dans l'hypothèse où, le montant de ces emprunts, dettes ou acquisitions payables à terme, viendrait, pour quelque motif que ce soit, à excéder la limite fixée à l'alinéa précédent, la Société de Gestion disposera d'un délai d'un an, à partir du fait générateur, pour rétablir la situation.

Cette limite est applicable à l'endettement des sociétés mentionnées aux 2° et 3° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier et pourra être modifiée par une décision d'assemblée générale extraordinaire, dans la limite d'un montant maximum qui sera fixé de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme. 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.

SIXIÈME RÉOLUTION (Modification de la commission de souscription - Modification corrélative de l'article XVIII 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 supprimer la réduction statutaire de la commission de souscription pour les souscriptions supérieures à 2 millions d'euros et de modifier corrélativement l'article 2 de l'article XVIII des statuts comme suit :

Article XVIII : Rémunération de la Société de Gestion

Ancienne rédaction

« 2. Commission de souscription

Il est dû à la Société de Gestion, pour la recherche des capitaux ainsi que pour l'étude et la recherche des investissements, une commission de souscription égale à 8 % HT du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription. Cette commission est réduite de moitié dans l'hypothèse d'une souscription supérieure 2 000 000 €.

Au fur et à mesure des souscriptions la Société de Gestion pourra prélever pour ses besoins, les sommes correspondantes sur les fonds sociaux. Les souscripteurs autorisent la Société de Gestion à prélever ses honoraires lors de la souscription. »

Nouvelle rédaction

« 2. Commission de souscription

Il est dû à la Société de Gestion, pour la recherche des capitaux ainsi que pour l'étude et la recherche des investissements, une commission de souscription égale à 8 % HT du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription.

Au fur et à mesure des souscriptions la Société de Gestion pourra prélever pour ses besoins, les sommes correspondantes sur les fonds sociaux. Les souscripteurs autorisent la Société de Gestion à prélever ses honoraires lors de la souscription sur la prime de souscription. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

SEPTIÈME RÉOLUTION (Précision sur les modalités de désignation des membres du conseil de surveillance -Modification corrélatrice de l'article XX 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 paragraphe 1 de l'article XX des statuts comme suit :

Article XX : Conseil de Surveillance

Ancienne rédaction

« 1. Nomination

Les membres du Conseil sont pris parmi les Associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Le Conseil de Surveillance en fonction, composé de sept membres au moins, pourra augmenter le nombre de ses membres jusqu'au maximum de douze. Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et ils sont toujours rééligibles.

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.

Quand le nombre des membres du Conseil de Surveillance tombe, par suite de décès ou de démission, au-dessous du 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. A titre exceptionnel et afin que la composition du conseil de surveillance soit composer d'un maximum d'associé non fondateurs, les mandats des premiers membres du conseil de surveillance expireront à l'issue de l'assemblée générale tenue en 2015. »

Nouvelle rédaction

« 1. Nomination

Les membres du Conseil sont pris parmi les Associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Le Conseil de Surveillance est composé de sept membres au moins, et de douze membres au maximum.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et ils sont toujours rééligibles.

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.

HUITIÈME RÉOLUTION (Précision de la possibilité de prélever la commission de souscription sur la prime d'émission – Modification corrélatrice de l'article XXVII 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 de modifier corrélativement le dernier alinéa de l'article XXVII des statuts comme suit :

Article XXVII : Répartition des résultats

Ancienne rédaction

« [...] Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux, à la recherche et à l'acquisition des immeubles 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. »

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.

NEUVIÈME RÉOLUTION (*Pouvoirs pour les 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 14 juin 2016, les associés seront réunis sur seconde convocation le 7 juillet 2016 à 10 heures à la même adresse et sur le même ordre du jour.

1602451

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