

PROJETS DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 7 AVRIL 2014

DU RESSORT DE 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 ces rapports dans toutes leurs parties, ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2013 tels qu'ils sont présentés faisant ressortir un résultat net de 2 180 039,19 euros et un capital social nominal de 74 305 262 euros.

L'assemblée générale donne quitus à la société de gestion.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire décide d'affecter le résultat de l'exercice d'un montant de 2 180 039,19 euros ainsi :

Résultat net au 31 décembre 2013	2 180 039,19 €
Report à nouveau	13 069,76 €
Résultat disponible à affecter	2 193 108,95 €
Dividende	2 015 211,19 €
Report à nouveau après affectation	177 897,76 €

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution telles qu'elles sont présentées, à savoir :

	Globale pour la SCPI	Unitaire par part
Valeur comptable	75 202 169,89 €	872,40 €
Valeur de réalisation	74 817 954,70 €	867,95 €
Valeur de reconstitution	88 945 017,04 €	1 031,83 €

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et en approuve le contenu.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Conformément à l'article 17 des statuts, l'assemblée générale fixe, sur proposition de la société de gestion, à 4 000 euros la rémunération à allouer globalement au Conseil de Surveillance au titre des jetons de présence pour l'année 2014. Chaque membre du Conseil de Surveillance percevra des jetons de présence dont l'enveloppe annuelle est déterminée en assemblée générale et qui sera répartie entre les membres, en fonction de leurs jours de présence aux réunions.

Les membres du conseil de surveillance auront également droit au remboursement des frais de déplacement qu'ils auront au cours de l'exercice de leur fonction, sur présentation des pièces justificatives.

SIXIÈME RÉSOLUTION

Sous réserve de l'adoption de la 1^{re} résolution du ressort de l'assemblée générale extraordinaire ci-après, le plafond du montant des emprunts que pourra contracter la société de gestion est relevé en conséquence du nouveau plafond du capital statuaire.

L'assemblée générale fixe à 285 000 000 € le montant maximum des emprunts que pourra contracter la société de gestion au nom de la société, et l'autorise à consentir toutes les garanties, notamment hypothécaires, nécessaires à la souscription de ces emprunts.

Pendant, le montant des emprunts ne pourra dépasser 40 % de la valeur d'expertise des actifs immobiliers majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Sous réserve de l'adoption de la 1^{re} résolution du ressort de l'assemblée générale extraordinaire ci-après, le plafond du montant des acquisitions payables à terme est relevé en conséquence du nouveau plafond du capital statuaire.

L'assemblée générale fixe à 285 000 000 € le montant maximum, payable à terme, des acquisitions qu'elle pourra effectuer.

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir été informée de l'entrée en vigueur de la directive européenne dite AIFM, qui impose notamment la désignation d'un dépositaire, ratifie la nomination du dépositaire Caceis Bank, filiale du groupe Crédit Agricole, 1-3, place Valhubert, 75013 Paris, sélectionné par la société de gestion. Elle donne tous pouvoirs à la société de gestion pour mettre en conformité la société avec ladite directive, et ainsi mettre en place toute convention en conséquence et, plus généralement, faire toutes les modifications qui s'avèreraient nécessaires et qui ne relèveraient pas de la compétence de l'assemblée générale des associés.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire donne tous pouvoirs au porteur de l'original, d'un extrait ou d'une copie du présent acte sous seing privé constatant les décisions de l'assemblée générale, à l'effet d'accomplir toutes formalités et publicités prévues par la loi et les règlements en vigueur qui en seraient la suite ou la conséquence.

DU RESSORT DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉOLUTION

La société de gestion propose d'augmenter le capital plafond statutaire de la SCPI dans le cadre de la variabilité de son capital et de le porter à un montant de 431 000 000 euros.

L'assemblée générale extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, décide de porter le montant du capital social maximum statutaire de cent soixante douze millions quatre cent mille euros (172 400 000 €) à quatre cent trente et un millions d'euros (431 000 000 €) et de modifier en conséquence l'article 6.2 des statuts « Capital social statutaire ».

Article 6.2 – Capital social statutaire

Ancienne rédaction :

« Le capital maximum statutaire est fixé à cent soixante-douze millions quatre cent mille euros (172.400.000 €).

La Société de Gestion est autorisée statutairement à augmenter le capital social pour le porter à ce montant maximal de cent soixante-douze millions quatre cent mille euros (172.400.000 €) par la création de parts nouvelles sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé. »

Nouvelle rédaction :

« Le capital maximum statutaire est fixé à quatre cent trente et un millions d'euros (431.000.000 €). La Société de Gestion est autorisée statutairement à augmenter le capital social pour le porter à ce montant maximal de quatre cent trente et un millions d'euros (431.000.000 €) par la création de parts nouvelles sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé. »

Le reste de l'article reste inchangé.

DEUXIÈME RÉOLUTION

La société de gestion souhaite étendre et développer la politique d'investissement en termes de diversification géographique.

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après lecture du rapport de la société de gestion, approuve l'élargissement de la politique d'investissement. L'assemblée générale accepte la proposition de la société de gestion d'élargir la diversification géographique à l'ensemble des pays de la zone euro.

Les huit résolutions qui suivent vous sont présentées dans le cadre de l'entrée en vigueur de la directive AIFM et des modifications réglementaires introduites par l'Autorité des Marchés Financiers sur les Sociétés Civiles de Placement Immobilier. Les nouvelles dispositions sont entrées en vigueur lors la promulgation de la loi n°2014-01 du 2 janvier 2014 qui ratifie l'ordonnance modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs.

TROISIÈME RÉOLUTION

L'objet social des SCPI est élargi.

L'assemblée générale extraordinaire décide de compléter l'article 2 des statuts pour élargir l'objet social selon les nouvelles dispositions législatives.

Art. 2 – Objet

L'article 2 des statuts est complété ainsi qu'il suit par deux nouveaux points qui élargissent l'objet social :

« - la participation dans des parts de sociétés de personnes qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché et dont les associés répondent du passif au-delà de leurs apports, dont l'actif est principalement constitué d'immeubles acquis ou construits en vue de leur location, dont les autres actifs sont liquides,
- la participation dans des sociétés civiles de placement immobilier, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier ou organismes équivalents de droit étranger. »
Le reste de l'article reste inchangé.

QUATRIÈME RÉOLUTION

Une commission d'arbitrage est créée.

Dans une optique d'information préalable des souscripteurs de l'ensemble des frais qu'ils supporteront tout au long de la durée de vie de la SCPI, la société de gestion se doit désormais d'afficher, a priori, la commission d'arbitrage relative à la vente des actifs immobiliers qu'elle prélèvera.

Aussi, il est rajouté à l'article 17 des statuts, un 4^e alinéa ainsi qu'il suit :

« 4^o) Commission d'arbitrage sur actifs immobiliers

Une commission sur arbitrage sera prélevée par la société de gestion, uniquement en cas de réalisation d'une plus-value. La commission sera égale à :

- 1 % du prix de vente net vendeur si celui-ci est inférieur à 5 M€ ;
- 0,75 % du prix de vente net vendeur si celui-ci est supérieur ou égal à 5 M€.

Cette commission sera prélevée au jour de la signature de l'acte définitif. »

CINQUIÈME RÉOLUTION

Une commission de suivi et de pilotage des travaux est créée.

Dans une optique d'information préalable des souscripteurs de l'ensemble des frais qu'ils supporteront tout au long de la durée de vie de la SCPI, la société de gestion se doit désormais d'afficher, a priori, la commission sur le suivi et le pilotage des travaux sur le patrimoine immobilier qu'elle prélèvera.

Aussi, il est rajouté à l'article 17 des statuts, un 5^e alinéa ainsi qu'il suit :

« 5^o) Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier

Une commission de suivi et de pilotage des travaux sera prélevée par la société de gestion uniquement en cas de réalisation de travaux augmentant les surfaces locatives. Elle sera égale à 1 % HT du montant des travaux immobilisés HT et sera prélevée au fur et à mesure de la comptabilisation de ces derniers. »

SIXIÈME RÉOLUTION

La durée du mandat de l'expert immobilier est allongée de 4 à 5 ans.

Afin d'homogénéiser la durée du mandat de l'expert sur la fréquence quinquennale des expertises immobilières, l'expert doit désormais être nommé pour une durée de 5 ans.

L'assemblée générale extraordinaire décide de modifier l'article 27 des statuts en son 1^{er} alinéa.

La phrase : « Elle nomme un ou plusieurs experts immobiliers indépendants, pour une durée de 4 ans, après acceptation de leur candidature présentée par la société de gestion, par l'Autorité des Marchés Financiers. » est remplacée par la phrase suivante :

« Elle nomme un ou plusieurs experts immobiliers indépendants, pour une durée de 5 ans, après acceptation de leur candidature, présentée par la société de gestion, par l'Autorité des Marchés Financiers. »

Le reste de l'article reste inchangé.

SEPTIÈME RÉOLUTION

Nomination et renouvellement des membres du Conseil de Surveillance.

La durée maximale du mandat des représentants du Conseil de Surveillance est limitée à 3 ans.

L'assemblée générale extraordinaire décide de compléter ainsi qu'il suit l'article 18 des statuts. Il est rajouté à la fin du 4^e paragraphe la phrase suivante :

« La durée maximale du mandat des représentants au conseil de surveillance est limitée à 3 ans. »

Le reste de l'article reste inchangé.

HUITIÈME RÉOLUTION

Possibilité de diffuser par voie électronique les documents de convocations aux assemblées générales si l'accord préalable et exprès des associés a été recueilli.

L'assemblée générale extraordinaire décide de compléter ainsi qu'il suit l'article 26 des statuts. Le 2^e alinéa est précédé des mentions suivantes :

« Si l'accord de l'associé a été obtenu par écrit, au moins vingt jours avant la date de la prochaine assemblée, les documents relatifs aux futures assemblées peuvent lui être transmis par voie électronique. A défaut de son accord, l'associé est convoqué par une lettre ordinaire.

Les associés sont également convoqués par un avis inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires. »

Le reste de l'article reste inchangé.

NEUVIÈME RÉOLUTION

Pour se mettre en conformité avec le Code monétaire et financier, l'assemblée générale acte la suppression des deux paragraphes suivants, respectivement à l'article 7 et à l'article 16 des statuts :

Art. 7 - Augmentation et réduction de capital

Le 5^e paragraphe est supprimé : « Conformément aux dispositions de l'article L.214-64 du CMF, il ne pourra être procédé à la création de parts nouvelles que si les trois quarts au moins de la collecte nette des douze derniers mois sont investis ou affectés à des investissements en cours de réalisation, conformément à l'objet social tel qu'il est défini à l'article L.214-50 du CMF. »

Le reste de l'article reste inchangé.

Art. 16 - Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion

Le 5^e paragraphe est supprimé : « Tout échange, toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société doit être autorisé par l'Assemblée Générale Ordinaire des Associés. »

Le reste de l'article reste inchangé.

DIXIÈME RÉOLUTION

Les références législatives de l'article 10 sont harmonisées, l'article 10 est précisé.

L'assemblée générale extraordinaire décide de modifier le 2^e paragraphe du 2^e alinéa ainsi qu'il suit :

« La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers n'est

engagée qu'à hauteur du *montant* de sa part au capital, conformément à l'article L.214-89 du Code monétaire et financier, et par dérogation de l'article 1857 du Code Civil. »

Le reste de l'article reste inchangé.

ONZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire donne tous pouvoirs au porteur de l'original, d'un extrait ou d'une copie du présent acte sous seing privé constatant les décisions de l'assemblée générale extraordinaire à l'effet d'accomplir toutes formalités et publicités prévues par la loi et les règlements en vigueur qui en seraient la suite ou la conséquence.