

# 8 ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

## Date et mode de consultation

Nous vous proposons de convoquer l'assemblée le 23 juin 2025 à 11 h, au siège social.

### Préparation de l'Assemblée Générale

Nous vous proposons de convoquer l'Assemblée Générale sur l'ordre du jour suivant :

#### À titre extraordinaire :

1. Modification de l'article 18.2 « Commissions » des Statuts ;
2. Modification de l'article 20 « Assemblées Générales » des Statuts ;
3. Modification de l'article 24 « Comptes sociaux » des Statuts.

#### À titre ordinaire :

4. Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2024 et quitus à la Gérance et au Conseil de Surveillance ;
5. Affectation des résultats de l'exercice ;
6. Constatation de la variation nette du capital social à la clôture de l'exercice ;
7. Conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier ;
8. Approbation des valeurs de la SCPI à la clôture de l'exercice ;
9. Nomination des membres du Conseil de surveillance,

#### À titre mixte :

10. Délégation de pouvoirs en vue des formalités.

# 9 TEXTE DES RÉOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

du 23 juin 2025

## 1. Modification de l'article 18.2 « Commissions » des Statuts

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport de gestion de la Gérance, décide de modifier le paragraphe d) « Commission de cession de parts » de l'article 18.2 « Commissions » des Statuts comme suit :

« d) Commission de cession de parts

Lorsque l'intervention de la Société de Gestion est sollicitée par le vendeur, celle-ci percevra auprès de l'acquéreur une commission de cession.

Lorsqu'un transfert ou une cession de parts intervient sans l'intermédiaire de la Société de Gestion, celle-ci percevra des frais de dossier forfaitaires de 100 € HT (à augmenter de la TVA au taux en vigueur) quel que soit le nombre de parts transférées ou cédées. »

**Auteur de la résolution :** la Gérance

**Motif(s) :** baisse des frais de dossier for-

faitaires de 500 € HT à 100 € HT en cas de transfert ou cession de parts sans l'intermédiaire de la Société de Gestion

## 2. Modification de l'article 20 « Assemblées Générales » des Statuts

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport de gestion de la Gérance, décide de modifier l'article 20 « Assemblées Générales » des Statuts comme suit :

« Article 20 - Assemblées Générales

*Les assemblées générales représentent l'universalité des associés. Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à la part qu'il détient dans le capital social.*

*Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne, ou par un mandataire de leur choix obligatoirement associé ; tout associé peut voter par correspondance, dans les conditions pré-*

vues par les dispositions des articles R.214-141 à R.214-143 du CMF (et tout article les modifiant ou les complétant). Ces articles définissent les conditions offrant à un associé la possibilité d'exprimer sur chaque résolution un vote favorable ou défavorable à son adoption ou sa volonté de s'abstenir de voter en précisant que toute abstention exprimée ou résultant de l'absence d'indication de vote sera assimilée à un vote défavorable à l'adoption de la résolution.

Le formulaire de vote par correspondance comporte :

- 1. l'indication de la date avant laquelle, conformément aux statuts, il doit être reçu par la Société pour qu'il en soit tenu compte ;
- 2. l'identité complète de l'associé avec et le nombre de parts dont il est titulaire avec signature de l'associé ;
- 3. la mention qu'il peut être donné procuration pour voter au nom du signataire à un mandataire désigné dans les conditions de l'article L.214-104.

Les assemblées se tiennent sous la présidence du représentant légal de la Société de Gestion. La réglementation concernant la désignation du bureau, la tenue de la feuille de présence, la rédaction et la signature des procès-verbaux est celle prévue aux articles L.214-103 à L.214-108 et R.214-141 à R.214-149 du CMF.

Les modalités de convocation sont celles figurant aux articles R.214-136 à R.214-140 du CMF à savoir principalement :

- sur initiative de la Société de Ges-

tion, du commissaire aux comptes, du conseil de surveillance en observant un délai minimal entre l'envoi de la convocation et la tenue de l'assemblée générale ;

- après accomplissement de diverses formalités de publicité légale ;
- possibilité pour un ou plusieurs associés d'inscrire une résolution à l'ordre du jour de l'assemblée générale dans les conditions définies ci-dessous ;
- convocation par courrier électronique, pour les associés dont la Société de Gestion aura recueilli au préalable l'accord écrit. Cette demande devra être réalisée au plus tard vingt jours avant la date de la prochaine assemblée. A défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'assemblée générale suivante. Les associés concernés devront transmettre leur adresse électronique, et sa mise à jour le cas échéant

Les associés sont réunis par la Société de Gestion en assemblée générale ordinaire au moins une fois par an pour l'approbation des comptes de l'exercice, dans les six mois suivant la clôture de l'exercice. Ils peuvent être convoqués par la Société de Gestion en assemblée générale ordinaire, extraordinaire ou mixte, chaque fois que la Société de Gestion le juge utile ou qu'une disposition légale le nécessite.

Aucun quorum n'est requis.

Les décisions sont prises à la majorité des associés présents ou représentés et des votes par correspondance. Cependant, pour l'élection des membres du conseil de surveillance, seuls sont

pris en compte les votes par correspondance et les voix des associés présents.

Des projets de résolution peuvent être proposés lors des assemblées générales par des associés représentant au moins la fraction du capital déterminée dans les conditions de l'article R.214-138 du CMF.

À ce titre, lorsque le capital de la Société est supérieur à 760 000 €, le montant du capital à représenter en application de l'alinéa précédent est, selon l'importance dudit capital, ré-duit ainsi qu'il suit :

- de 4% pour les 760 000 premiers € ;
- 2,5% pour la tranche de capital comprise entre 760 000 € et 7 600 000 € ;
- de 1% pour la tranche comprise entre 7 600 000 € et 15 200 000 € ;
- de 0,5% pour le surplus du capital.

Il s'agit d'un barème de sorte qu'il convient d'additionner le montant de chacune des tranches pour déterminer le capital à représenter.

Les demandes d'inscription des projets de résolution présentées dans ces conditions doivent être adressées au siège de la Société par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception dans un délai de vingt-cinq jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation. »

**Auteur de la résolution :** la Gérance  
**Motif(s) :** Cette modification statutaire permet de supprimer les règles de quorum.

### 3. Modification de l'Article 24 « Comptes sociaux » des statuts

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport de gestion de la Gérance, décide de modifier l'article 24 « Comptes sociaux » des Statuts comme suit :

« Article 24 – Comptes Sociaux

À la clôture de chaque exercice, la Société de Gestion dresse un inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

Elle dresse également l'état du patrimoine, l'analyse de la variation des capitaux propres, le compte de résultat et l'annexe.

Elle établit un rapport de gestion écrit sur la situation de la Société durant l'exercice écoulé, son évolution prévisible ainsi que les événements importants intervenus entre la date de la clôture de l'exercice et la date à laquelle il est établi.

La Société de Gestion mentionne, dans un état annexe au rapport de gestion :

- 1. la valeur comptable qui est égale au prix d'acquisition des immeubles, hors TVA ou droits d'enregistrement et hors frais de notaire, augmenté des commissions de commercialisation payées aux agents immobiliers et de la valeur nette des autres actifs de la Société.
- 2. La valeur de réalisation qui est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société.
- 3. La valeur de reconstitution de la

Société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine.

Même en cas d'absence ou d'insuffisance de bénéfice, il est constitué des provisions et procédé éventuellement aux amortissements nécessaires pour que le bilan soit sincère.

Pourront être prélevés sur la prime d'émission les frais d'augmentation de capital, les frais d'établissement, les commissions de souscription, les frais de recherche des capitaux, les frais de recherche et d'acquisition d'immeubles, notamment la TVA non récupérable, les droits d'enregistrement ainsi que les frais de notaire.

Dans l'optique de préserver les intérêts des associés de la SCPI, notamment en maintenant un montant unitaire de report à nouveau par part, une partie de la prime d'émission peut être affectée sur le report à nouveau par décision de l'assemblée générale ordinaire.

La Société de Gestion est tenue d'appliquer le plan comptable général et le plan spécifique aux sociétés civiles de placement immobilier. »

**Auteur de la résolution :** la Gérance  
**Motif(s) :** Cette modification permet la mise en conformité avec l'article L214-109 du Code monétaire et financier tel que modifié par l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 et d'affecter une partie de la prime d'émission au RAN pour préserver les intérêts des associés de la SCPI.

### 4. Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2024 et quitus à la Gérance et au Conseil de Surveillance

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport de gestion de la Gérance relatif à l'exercice clos le 31/12/2024, du rapport général du Conseil de Surveillance et du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels, approuve les comptes annuels de cet exercice, tels qu'ils lui ont été présentés ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

En conséquence, l'assemblée générale donne à la Gérance et aux membres du Conseil de Surveillance quitus entier et sans réserve de l'exécution de leur mandat pour l'exercice écoulé.

**Auteur de la résolution :** la Gérance  
**Motif(s) :** Il s'agit d'approuver les comptes de l'exercice clos le 31/12/2024 préparés et arrêtés par la Gérance et de donner aux dirigeants quitus de l'exécution de leur mandat pour l'exercice écoulé.

## 5. Affectation des résultats de l'exercice

L'assemblée générale constate que :

➤ le résultat de l'exercice clos le 31/12/2024 est de 12 814 948,53 €,

➤ le report à nouveau au 31/12/2024 est de 527 090,83 €, et augmenté de l'affectation par prélèvement sur la prime d'émission est de 133 254 626,00 €,

➤ compte tenu des acomptes sur dividendes d'un montant total de 8500411,70 €, le solde distribuable est de 4 314 536,83 €,

En conséquence, l'assemblée générale décide d'affecter au compte « report à nouveau », le solde de 4 314 536,83 €. Le report à nouveau s'élève donc à 4 841 627,66 €.

**Auteur de la résolution :** la Gérance  
**Motif(s) :** Compte-tenu des acomptes sur dividendes effectués au cours de l'exercice, nous vous proposons d'affecter le solde en report à nouveau.

Ce dernier pourra être distribué ultérieurement.

## 6. Constatation de la variation nette du capital social à la clôture de l'exercice

L'assemblée générale constate qu'à la clôture de l'exercice clos le 31/12/2024, le capital social s'élève à 406 883 850 €. Le capital social effectif était de 83 544 000 € à la clôture de l'exercice précédent au 31/12/2023 de la SCPI, ce qui traduit une augmentation nette de 323 339 850 € correspondant à la différence entre le montant nominal des souscriptions recueillies au cours de l'exercice écoulé et le montant nominal des parts sociales des associés ayant quitté la Société.

**Auteur de la résolution :** la Gérance  
**Motif(s) :** cette résolution permet de constater la variation nette du capital social de la SCPI sur le dernier exercice clos (résultant des souscriptions et des retraits). Cette résolution non obligatoire permet d'informer de ma-

nière transparente les associés de la SCPI des variations subies par le capital social.

## 7. Conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture des rapports spéciaux du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes, mentionnant l'absence de conventions relevant de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, en prend acte.

**Auteur de la résolution :** la Gérance  
**Motif(s) :** conformément à la loi, l'assemblée générale de la SCPI doit approuver, en s'appuyant sur les rapports du conseil de surveillance et des commissaires aux comptes, toute convention intervenant entre la SCPI et la société de gestion, ou tout associé de la société de gestion. En l'absence de telle convention conclue au cours de l'exercice, il vous est demandé d'en prendre acte.

## 8. Approbation des valeurs de la SCPI à la clôture de l'exercice

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport de gestion de la Gérance relatif à l'exercice clos le 31/12/2024, du rapport général du Conseil de Surveillance et du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels, approuve les valeurs de la SCPI au 31/12/2024 suivantes :

➤ la valeur comptable de la SCPI : 465 901 310,79 € ;

➤ la valeur de réalisation : 475 713 351,02 € ;

➤ la valeur de reconstitution : 558 349 161,20 € ;

**Auteur de la résolution :** la Gérance  
**Motif(s) :** conformément à la loi, les valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la SCPI doivent être approuvées par l'assemblée générale des associés.

## 9. Nomination des membres du conseil de surveillance

L'assemblée générale, rappelle que l'article 19 des Statuts de la SCPI prévoient que le conseil de surveillance est composé de sept membres au moins et de neuf membres au plus, désignés parmi les associés et nommés pour trois ans et sont rééligibles.

Prend acte de l'arrivée à terme des mandats de tous les membres du conseil de surveillance à l'issue de la présente assemblée générale, décide en conséquence de nommer en qualité de membres du conseil de surveillance dans la limite de sept au moins et neuf au plus postes vacants à pourvoir, les personnes figurant dans la liste ci-jointe en annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix exprimées par les associés présents et les votes par correspondance.

**Auteur de la résolution :** la Gérance  
**Motif(s) :** Renouvellement du conseil de surveillance

## 10. Délégation de pouvoirs en vue des formalités

L'assemblée générale donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'un extrait ou d'une copie des présentes aux fins d'effectuer toutes formalités consécutives à l'adoption des résolutions qui précèdent.

**Auteur de la résolution :** la Gérance  
**Motif(s) :** Cette résolution permet de donner tout pouvoir au porteur d'un extrait ou d'une copie du procès-verbal, pour accomplir des formalités juridiques.