

BALO

BULLETIN DES ANNONCES LEGALES OBLIGATOIRES



**PREMIER
MINISTRE**

*Liberté
Egalité
Fraternité*

Direction de l'information
légale et administrative

DIRECTION DE L'INFORMATION LÉGALE ET ADMINISTRATIVE

26, rue Desaix, 75727 PARIS CEDEX 15

www.dila.premier-ministre.gouv.fr

www.journal-officiel.gouv.fr

Avis de convocation / avis de réunion



LF CROISSANCE & TERRITOIRES

Société civile de placement immobilier à capital variable
Siège social : 128, boulevard Raspail – 75006 Paris
334 325 586 R.C.S. Paris

Avis de convocation

Mesdames, Messieurs les associés,

de la Société Civile de Placement Immobilier LF CROISSANCE & TERRITOIRES, sont convoqués en Assemblées Générales Ordinaire et Extraordinaire le dix-neuf juin deux mille vingt-quatre à quatorze heures trente à Paris (75006) - 128, boulevard Raspail, afin de délibérer sur les ordres du jour suivants :

De la compétence de l'assemblée générale ordinaire

1. Rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes - Constatation du capital effectif au 31 décembre 2023 - Approbation des comptes sociaux - Quitus à la société de gestion ;
2. Affectation du résultat de l'exercice ;
3. Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2023 ;
4. Approbation du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier ;
5. Autorisation donnée à la société de gestion de doter le « Fonds de remboursement » ;
6. Imputation du solde débiteur du compte des plus ou moins-values de cession sur la prime d'émission ;
7. 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 ;
8. 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 ;
9. Autorisation donnée à la société de gestion de prélever un droit fixe dans le cadre du traitement des parts en déshérence ;
10. Nomination de sept associés candidats au plus en qualité de membres du conseil de surveillance ;
11. Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités.

De la compétence de l'assemblée générale extraordinaire

1. Introduction de la possibilité de révoquer un membre du conseil de surveillance - Modification corrélative du paragraphe « Nomination » de l'article 20 des statuts ;
2. Introduction de la possibilité de décimalisation des parts sociales - Modification corrélative du paragraphe de l'article 11 « Droits des Parts » des statuts ;
3. Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités.

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

PREMIÈRE RÉOLUTION (Rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes - Constatation du capital effectif au 31 décembre 2023 - 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 2023 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 67 324 983,60 euros et un bénéfice net de 5 895 092,01 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 (Affectation du résultat de l'exercice) - L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 5 895 092,01 euros, qui augmenté du report à nouveau, soit 4 174 844,22 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 10 069 936,23 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 5 435 411,52 euros, (correspondant au montant total des acomptes déjà versés).
- au report à nouveau une somme de 4 634 524,71 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION (Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2023) -

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 2023, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 96 818 274,58 euros, soit 219,45 euros par part,
- valeur de réalisation : 102 803 043,50 euros, soit 233,02 euros par part,
- valeur de reconstitution : 121 077 867,27 euros, soit 274,44 euros par part.

QUATRIÈME RÉSOLUTION (Approbation du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier) - 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 RÉSOLUTION (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 audit « Fonds de remboursement », pour leur montant total ou estimé nécessaire, les fonds provenant de cessions d'éléments du patrimoine social.
- délègue à la société de gestion la reprise des sommes disponibles.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

SIXIÈME RÉSOLUTION (Imputation du solde débiteur du compte des plus ou moins-values de cession sur la prime d'émission) - L'assemblée générale :

- autorise, lors de chaque arrêté trimestriel, la Société de gestion à procéder à l'imputation du solde débiteur du compte des plus ou moins-values de cession à cette date sur le compte prime d'émission d'un montant égal aux pertes constatées sur le compte des plus ou moins-values de cession afin d'apurer les pertes nettes constatées à la fin du trimestre,
- et précise que cette autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

SEPTIÈME RÉSOLUTION (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 » ou de sommes prélevées sur la prime d'émission.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

L'assemblée générale prend acte de la distribution de plus-values immobilières effectuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, à hauteur de 820 605,96 euros.

HUITIÈME RÉSOLUTION (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 2024.

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 à 20 818 euros, soit 0,06 euro par part au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

NEUVIÈME RÉSOLUTION (Autorisation donnée à la société de gestion de prélever un droit fixe dans le cadre du traitement des parts en déshérence) - L'assemblée générale, autorise la société de gestion à prélever un droit fixe de 150 € HT, par associé/héritier retrouvé suite aux diligences de la société de gestion, pour toute recherche d'associés/héritiers dans le cadre du traitement des parts en déshérence de la SCPI.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

DIXIÈME RÉOLUTION (Nomination de sept associés candidats au plus en qualité de membres du conseil de surveillance) - L'assemblée générale, prenant acte que le mandat des membres du conseil de surveillance suivants, arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée :

- Aurore PACOTE ;
- Philippe SCHMUTZ ;
- ACM VIE ;
- BANQUE CIC OUEST ;
- AAAZ SCI.

étant précisé que Monsieur Frédéric BLANC, dont le mandat de membre du conseil de surveillance arrivait à échéance à l'issue de la présente assemblée, a démissionné de ses fonctions de membre du conseil de surveillance le 28 février 2023,

Décide que sont élus en qualité de nouveaux membres du conseil de surveillance, pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2027 appelée à statuer sur les comptes de 2026, les 7 associés candidats, parmi la liste ci-dessous ayant recueilli le plus grand nombre de voix :

| Candidats | Elu/non élu | Nombre de voix |
|----------------------------|-------------|----------------|
| Candidats sortants | | |
| Personne physique | | |
| Philippe SCHMUTZ | | |
| Personnes morales | | |
| SCI AAAZ | | |
| ACM VIE | | |
| BANQUE CIC OUEST | | |
| Nouveaux candidats | | |
| Personnes physiques | | |
| Gérard BAUDIFFIER | | |
| Olivier BLICQ | | |
| Philippe CABANIER | | |
| Philippe Georges DESCHAMPS | | |
| François RINCHEVAL | | |
| Personne morale | | |
| SCI FELINE | | |

ONZIÈME RÉOLUTION (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 (Introduction de la possibilité de révoquer un membre du conseil de surveillance – Modification corrélative du paragraphe « Nomination » de l'article 20 des statuts) - L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant, décide d'introduire la possibilité pour les associés de révoquer un membre du conseil de surveillance et de modifier corrélativement le paragraphe « Nomination » de l'article 20 des statuts de la société tel que suit :

ANCIENNE RÉDACTION

« Article 20 – Conseil de surveillance »

1. Nomination

1.1. Il est institué un conseil de surveillance qui assiste la Société de Gestion et exerce le contrôle permanent de la gestion de la société. Ce conseil est composé de sept membres au minimum et de 15 membres au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire. Ils ont droit à une indemnisation qui est fixée par la même assemblée ordinaire.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du conseil de surveillance, la société de gestion proposera aux associés de voter sur cette résolution par mandat impératif. Les candidatures seront sollicitées avant l'assemblée.

Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour trois ans et ils sont toujours rééligibles à l'expiration de leur mandat.

Leur mandat vient à expiration en tout état de cause, une fois atteint l'âge de 75 ans révolus et ce y compris en cours de mandat.

En cas de cessation des fonctions en cours de mandat en raison de la limite d'âge, le conseil de surveillance pourra décider de coopter un nouveau membre qui poursuivra le mandat de son prédécesseur jusqu'à son terme.

En cas de vacance notamment par décès ou démission, d'un ou plusieurs des membres du Conseil, le Conseil peut, entre deux Assemblées Générales Ordinaires, procéder à des nominations à titre provisoire. Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré, ne demeure en fonction que jusqu'à la prochaine Assemblée Générale.

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. Le mandat du membre ainsi nommé expirera à l'issue du mandat de l'ensemble du Conseil préalablement nommés pour trois ans.

Préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale devant nommer de nouveaux membres, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les Associés non-fondateurs ».

NOUVELLE RÉDACTION

« Article 20 – Conseil de surveillance

1. Nomination - Révocation

Il est institué un conseil de surveillance qui assiste la Société de Gestion et exerce le contrôle permanent de la gestion de la société. Ce conseil est composé de sept membres au minimum et de 15 membres au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire. Ils ont droit à une indemnisation qui est fixée par la même assemblée ordinaire.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du conseil de surveillance, la société de gestion proposera aux associés de voter sur cette résolution par mandat impératif. Les candidatures seront sollicitées avant l'assemblée.

Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour trois ans et ils sont toujours rééligibles à l'expiration de leur mandat.

Leur mandat vient à expiration en tout état de cause, une fois atteint l'âge de 75 ans révolus et ce y compris en cours de mandat.

En cas de cessation des fonctions en cours de mandat en raison de la limite d'âge, le conseil de surveillance pourra décider de coopter un nouveau membre qui poursuivra le mandat de son prédécesseur jusqu'à son terme.

En cas de vacance notamment par décès ou démission, d'un ou plusieurs des membres du Conseil, le Conseil peut, entre deux Assemblées Générales Ordinaires, procéder à des nominations à titre provisoire. Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré, ne demeure en fonction que jusqu'à la prochaine Assemblée Générale.

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. Le mandat du membre ainsi nommé expirera à l'issue du mandat de l'ensemble du Conseil préalablement nommés pour trois ans.

Préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale devant nommer de nouveaux membres, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les Associés non-fondateurs.

Les membres du Conseil de Surveillance peuvent être révoqués à tout moment conformément au règlement intérieur du Conseil de surveillance. La décision de révocation est prise par l'Assemblée Générale Ordinaire et n'a pas à être motivée. La révocation n'ouvre droit à aucune indemnisation. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

DEUXIÈME RÉOLUTION (Introduction de la possibilité de décimalisation des parts sociales - Modification corrélative du paragraphe de l'article 11 « Droits des Parts » des statuts) - L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant, décide :

- d'introduire la possibilité de décimalisation des parts sociales,
- de modifier corrélativement l'article 11 « Droits des Parts » des statuts de la société tel que suit :

ANCIENNE RÉDACTION

« Article 11 – Droits des parts

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, sous réserve des dispositions particulières aux parts nouvellement créées quant à l'entrée en jouissance, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent. Il est précisé à cet égard qu'en cas de cession, le cédant cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel la cession a eu lieu ; l'acheteur commence à en bénéficier à partir de la même date ; et qu'en cas de retrait les parts annulées cessent de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a lieu.

La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les Assemblées Générales des Associés.

Chaque part est indivisible à l'égard de la Société. Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les Associés.

En cas de démembrement de propriété, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions ordinaires et au nu-proprétaire pour les décisions extraordinaires.

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-proprétaire en cas de convention contraire. Aussi les plus-values sur cession d'immeubles seront imposées chez l'usufruitier ».

NOUVELLE RÉDACTION

« Article 11 – Droits des parts

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, sous réserve des dispositions particulières aux parts nouvellement créées quant à l'entrée en jouissance, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent. Il est précisé à cet égard qu'en cas de cession, le cédant cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel la cession a eu lieu ; l'acheteur commence à en bénéficier à partir de la même date ; et qu'en cas de retrait les parts annulées cessent de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a lieu.

La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les Assemblées Générales des Associés.

Les parts sociales peuvent être fractionnées sur décision de la société de gestion.

Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les Associés.

En cas de démembrement de propriété, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions ordinaires et au nu-proprétaire pour les décisions extraordinaires.

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-proprétaire en cas de convention contraire. Aussi les plus-values sur cession d'immeubles seront imposées chez l'usufruitier ».

TROISIÈME RÉOLUTION (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 19 juin 2024, les associés seront réunis sur seconde convocation **le 8 juillet 2024 à 15 heures** à la même adresse à la même adresse et sur le même ordre du jour.

Conformément aux dispositions réglementaires, vous trouverez ci- après les informations relatives aux associés ayant fait acte de candidature à l'élection du Conseil de Surveillance.

CANDIDATS SORTANTS

PERSONNES PHYSIQUES

Philippe SCHMUTZ – 69 ans

Détenant : 15 parts

Demeurant à : Strasbourg (67)

Profession / activité : Conseil et assistance en asset management auprès de sociétés proches du groupe Crédit Mutuel

Nombre de mandats CS SCPI : 1

PERSONNES MORALES

SCI AAZ

Détenant : 245 parts

Siège social : Versailles (78)

RCS : Versailles 490 714 458

Activité : SCI familiale

Nombre de mandats CS SCPI : 13

ACM VIE

Détenant : 9 914 parts

Siège social : Strasbourg (67)

RCS : Strasbourg 332 377 597

Activité : Compagnie d'assurances

Nombre de mandats CS SCPI : 4

BANQUE CIC OUEST

Détenant : 1 045 parts

Siège social : Nantes (44)

RCS : Nantes 855 801 072

Activité : Banque privée

Nombre de mandats CS SCPI : 1

NOUVEAUX CANDIDATS

PERSONNES PHYSIQUES

Gérard BAUDIFFIER – 66 ans

Détenant : 50 parts

Demeurant à : Châtelleraut (86)

Profession / activité : Ancien cadre dans l'industrie aéronautique.

Nombre de mandats CS SCPI : 6

Olivier BLICQ – 66 ans

Détenant : 40 parts

Demeurant à : Lille (59)

Profession / activité : Investisseur privé

Nombre de mandats CS SCPI : 18

Philippe CABANIER – 52 ans

Détenant : 4 parts

Demeurant à : Toulouse (31)

Profession / activité : Directeur financier, investisseur privé

Nombre de mandat CS SCPI : 12

Philippe Georges DESCHAMPS – 63 ans

Détenant : 80 parts

Demeurant à : Puy-Sanières (05)

Profession / activité : Conseiller en épargne, prévoyance et gestion de patrimoine

Nombre de mandats CS SCPI : 7

François RINCHEVAL – 58 ans

Détenant : 180 parts

Demeurant à : Chartres (28)

Profession / activité : Dirigeant fondateur de Pleyel Patrimoine, cabinet de gestion de patrimoine, investisseur et bailleur immobilier privé

Nombre de mandats CS SCPI : 10

PERSONNES MORALES**SCI FELINE**

Détenant : 120 parts

Siège social : Saint-Brévin-les-Pins (44)

RCS : Saint-Nazaire 898 380 415

Activité : SCI familiale

Nombre de mandat CS SCPI : 1

Conformément à la Position-recommandation AMF 2011-25 modifiée le 5 mars 2021, la liste exhaustive des mandats des associés est mise à disposition via le lien internet communiqué dans la convocation.

Il est précisé que sur simple demande écrite auprès de la société de gestion, la liste détaillée des mandats pourra être transmise aux associés. Cette communication pourra être réalisée par voie électronique.

La Société de gestion,
La Française Real Estate Managers