SCPI Capital Habitat

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

DU 2 OCTOBRE 2018

INVESTMENT MANAGEMENT

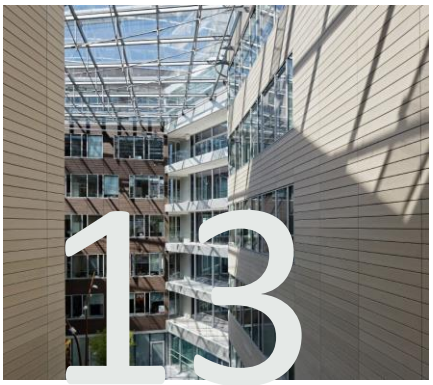
BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

SOMMAIRE

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

RAPPORT DU CONSEIL
DE SURVEILLANCE



ORDRE DU JOUR ET
PROJET DE RÉSOLUTIONS

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Madame, Monsieur,

La durée de votre SCPI, créée le 7 mars 2007, a été fixée statutairement à 13 ans, soit jusqu'au 7 mars 2020, recouvrant la période des avantages fiscaux instaurés par la loi Borloo et précisés par les articles 31 et 31 bis du Code Général des Impôts, modifiés par la loi Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006.

A ce titre les souscripteurs ont bénéficié de la déductibilité de leur investissement sur la base de 95% de son montant, sous la forme d'un amortissement annuel de 6% durant les sept premières années et de 4% les deux années suivantes. Par ailleurs, un abattement de 30% est appliqué sur la quote-part des revenus fonciers perçus par la SCPI.

CAPITAL HABITAT a ouvert en avril 2007 sa souscription au public. A la clôture de cette dernière, en octobre 2008, les montants collectés s'élevaient à 52,38M€, pour un capital nominal de 48,19M€, répartis en 52 384 parts.

Pour mémoire :

- Prix de souscription (du 07/03/2007 au 31/10/2008) = 1 000 euros par part, composé comme suit :
  - Nominal : 920 euros
  - Prime d'émission correspondant à la commission de souscription : 80 euros

- Le patrimoine immobilier de CAPITAL HABITAT

  La SCPI CAPITAL HABITAT s'est portée acquéreur entre fin 2007 et mi-2009 de 17 programmes résidentiels neufs dont la liste figure ci-après.

Ils totalisent 247 appartements, répartis, en pourcentage de la valeur vénale au 31 décembre 2017, à hauteur d'environ 63,5% en 1ère et 2ème couronnes parisiennes et 36,5% dans les autres régions. Les logements présentent les typologies suivantes :

- 2 cinq pièces
- 45 quatre pièces
- 99 trois pièces
- 88 deux pièces
- 13 studios

- La SCPI a pris l'engagement de louer chaque lot pendant 9 ans au moins. Explicitement, elle ne peut pas vendre un lot qui n'aurait pas fait l'objet d'une période de location d'au moins 9 ans.

- En contrepartie du bénéfice du régime fiscal BORLOO rappelé ci-dessus, les souscripteurs se sont engagés à conserver leurs parts pendant la période d'engagement de location pris par la SCPI, soit 9 ans à compter de la première location du dernier appartement à être loué pour la première fois. Cette dernière « première location » étant intervenue le 31 mars 2012, l'engagement de détention des parts pour les associés de CAPITAL HABITAT expirera le 1er avril 2021.

Immeuble	Nombre de Lots	Date de fin d'engagement locatif du premier lot	Date de fin d'engagement locatif du dernier lot
RUEIL MALMAISON (92500) - Le Manet - 45/67 rue Galiéni	13	03/04/2018	31/05/2018
CRETEIL (94000) - Côté Lac - 16 av du Nouveau Monde	11	31/03/2018	16/07/2018
OSNY (95520) - Les Terrasses du Val d'Osny - 50 rue Friche	10	08/04/2018	31/07/2018
MONTPELLIER (34070) - Côte Ouest - 82 Route de Lodève	38	02/03/2018	19/08/2018
CLAMART (92140) - Le Bois d'Emeraude - 7bis rue de Bretagne	7	30/06/2018	14/12/2018
MORANGIS (91420) - Le Carré de l'Horloge - 13 rue de l'Ormeteau	16	14/07/2018	28/02/2019
VILLIERS SUR MARNE (94350) - Les Belles Vues - 5 rue des Belles Vues	7	10/09/2018	09/05/2019
ARGENTEUIL (95100) - Le Clos des Arts - 45 rue Henri Barbusse	17	27/10/2018	31/05/2019
MARSEILLE (13012) - Villa Toscana - 16 bis Traverse des 4 Chemins de Montolivets	10	17/02/2019	31/05/2019
VILLIERS SUR MARNE (94350) - Résidence Château - 11 rue des Fossés	6	31/01/2019	18/07/2019
PREVESSINS MOENS (01280) - Côté Parc - 105/151 et 211 rue Chantepie	13	13/06/2019	30/09/2019
NOISIEL (77186) - Côté Parc - 1 Cours du Buisson	9	31/05/2019	17/10/2019
ARGENTEUIL (95100) - 5 rue de Calais	9	21/09/2019	03/01/2020
THONON LES BAINS (74200) - Les Jardins d'Alexandra - 34 av de Genève	25	09/03/2019	02/03/2020
MARSEILLE (13014) - Les Chlorophylles - rue Madeleine de Valmarette	28	18/07/2019	10/05/2020
PONTOISE (95300) - Les Jardins de la Harengerie - 21/23 rue Prachay	20	09/07/2019	04/07/2020
VILLIERS SUR MARNE (94350) - Résidence Marthe - 2 pl de la République	8	03/06/2019	31/03/2021

I. Proposition de mise en liquidation de la SCPI Capital Habitat

A l'approche du terme statutaire de votre SCPI et du fait de l'échéance des engagements locatifs sur les premiers lots, votre société de gestion a mené des réflexions en collaboration avec votre Conseil de Surveillance afin de définir la stratégie de liquidation la plus opportune pour les associés.

Stratégies de liquidation possibles :

Ainsi, deux stratégies principales de cession du patrimoine sont envisageables :

(i) Stratégie de cession dite « à la découpe » : les logements sont vendus **unité par unité,** vacants pour en obtenir la meilleure valorisation au moment de leur vente. Le **délai du processus de vente estimé par la société de gestion est d'environ 5 ans** (fin 2023-début 2024). Dans un premier temps, les cessions porteront sur les logements ayant atteint 9 ans de location dès lors qu'ils sont vacants. Dans un deuxième temps, les locataires se verront offrir la possibilité d'acquérir leur logement. Pour terminer, à l'approche du terme de la liquidation, des ventes à investisseurs pourront être effectuées. Ces ventes se font généralement avec des décotes de l'ordre de 15 à 25% suivant les sites et l'état civil des occupants (âge, situation familiale, ...).

(ii) Stratégie de vente dite « en bloc » : les logements propriété de la SCPI, situés dans une même résidence sont cédés en **une seule fois** à un même acquéreur. Les ventes « en bloc » peuvent se dérouler résidence par résidence, concerner plusieurs résidences, voire porter sur la totalité du patrimoine en une seule fois. Contrairement à la vente à la découpe où le prix de vente global final, au terme du processus de liquidation du portefeuille, n'est pas calculable d'avance (les conditions de marché évolueront à la hausse ou à la baisse sur la durée de la liquidation - environ 5 ans), la vente en bloc offre une meilleure visibilité sur le prix de vente global des logements. Celui-ci peut être décoté par rapport à une vente à la découpe de logements vacants. Cette stratégie permet également aux porteurs de parts d'avoir une vision plus précise du calendrier de distribution d'acompte sur liquidation. Ainsi, les premiers immeubles pourraient être cédés dès la mise en liquidation prononcée et ce jusqu'en avril 2021, date à laquelle le dernier engagement locatif arrive à échéance, soit un **calendrier de liquidation estimé à 2,5 ans** (mi 2021).

Options et hypothèses de ventes :

Votre société de gestion s'est rapprochée du marché et de ses acteurs afin d'estimer au mieux la valeur du patrimoine qui pourrait être obtenue dans le cadre de la mise en œuvre de l'une ou l'autre des stratégies de cession.

(i) Stratégie de cession dite « à la découpe » :

a. Calendrier de cession : un délai minimum de 5 ans semble nécessaire pour tirer profit de cette stratégie de cession. En effet, les logements sont proposés à la vente au fur et à mesure de leur libération. Les cessions sont donc réalisées au fil de l'eau, dès lors que le logement est vacant. En parallèle, les démarches vis-à-vis des locataires sont entreprises, conformément à la réglementation sur les « accords collectifs », afin que ces derniers se voient donner l'opportunité de se porter acquéreur de leur logement. Pour que la liquidation des actifs arrive à son terme, les logements qui n'auraient pu faire l'objet d'une libération ou d'une acquisition par leur locataire, seraient cédés à des investisseurs.
b. Valeur de sortie du patrimoine : chaque programme a fait l'objet d'une préconisation de prix par des agences immobilières locales. En cohérence avec les références de marché locales, un prix/m² « **plancher** » d'une part et un prix/m² « **objectif** » d'autre part est retenu pour chaque programme. Sur ces bases, en fonction du taux de rotation des locataires, le patrimoine est considéré cédé vacant. En fonction des sites et de l'appétence des locataires pour l'acquisition de leur logement, des ventes aux locataires ou à des investisseurs pourraient être réalisées avec des décotes de l'ordre de 15% à 25% suivant leur état d'occupation et leur orientation/exposition dans l'immeuble.

Les prix de cession des ventes à la découpe sont généralement plus élevés qu'en bloc. Toutefois, le processus de vente des lots, à la découpe, libres de toute occupation, prend du temps, environ cinq ans, ne serait-ce que parce qu'il est préférable d'attendre la libération des logements afin de les céder dans les meilleures conditions possibles et que les baux sont d'une durée de 6 ans.

Par ailleurs, la valorisation effectuée repose sur l'hypothèse que les conditions du marché résidentiel restent constantes durant tout le processus de vente des logements, soit de 2019 à 2024.

(ii) Stratégie de cession dite « en bloc » :

Calendrier de cession : cette stratégie permet à la SCPI de céder les logements, quelle que soit leur situation locative (vacante ou occupée), dès lors que les engagements locatifs pris par la SCPI arrivent à échéance. Ainsi, suivant l'offre indicative retenue avec l'investisseur potentiel, 5 programmes représentant 33% de la valorisation du patrimoine pourraient être cédés dès la fin 2018, 7 programmes représentant 37% de valorisation du patrimoine en 2019, 4 programmes représentant 25% en 2020 et le dernier immeuble (5% de la valorisation du patrimoine) en 2021. Dès lors, la durée de liquidation serait de 2,5 années.

Les ventes en blocs donnent la possibilité aux associés de réinvestir immédiatement un montant plus significatif, perçu sur une période beaucoup plus courte. Elles impliquent généralement une décote par rapport à un prix de vente d'appartements libres à la découpe mais permet une meilleure visibilité quant au prix de sortie puisque des promesses fixant les prix de vente future seraient signées.

Honoraires et frais liés à la liquidation

Dans le cadre de la liquidation des actifs, votre SCPI va devoir prendre à sa charge les frais liés à la vente de ses logements et notamment les métrés loi Carrez et diagnostics techniques.

Par ailleurs, les honoraires du liquidateur proposés ci-après (1,15% HT du prix de vente hors droits) et les dépenses précitées pourraient représenter 2% HT du montant des ventes hors droits et ce quelle que soit la stratégie de cession privilégiée.

Le marché du résidentiel en France

Ces derniers trimestres, le nombre de transactions sur le marché du résidentiel ancien a atteint des records : au 31 mars 2018, 956 000 logements anciens ont été vendus en France, sur 12 mois glissants, soit une hausse de 9 % par rapport à mars 2017. Cette dynamique de marché est drainée par une politique de financement favorable, avec des taux de crédit à l'habitat de l'ordre de 1,43% en moyenne, à la date de la présente rédaction.

Cependant, malgré l'allongement de la durée d'emprunt (18,5 ans en moyenne) et des taux de crédit agressifs, le pouvoir d'achat immobilier des ménages s'est replié et ce en raison de la hausse des prix de l'immobilier que ces conditions de financement n'arrivent plus à compenser.

En Ile-de-France, le ralentissement de la hausse des prix de l'ancien qui avait commencé durant l'automne 2017 se renforce, au fil des mois.
En régions, la baisse des prix concerne 45 % des grandes villes. Dans 30 % des villes de plus de 100 000 habitants, les prix signés baissent sur un an. Dans 15 % d'entre elles, ils ont reculé au cours des 3 derniers mois.

L'année 2018 s'annonce bonne en volume d'activité mais pas exceptionnelle comme a pu l'être 2017. Par rapport à 2017, l'activité devrait connaître un recul de 10 % mais rester sur un niveau tout à fait acceptable. Si les conditions d'octroi de prêts immobiliers venaient à se dégrader, l'année 2019 s'annoncerait plus incertaine.

Recommandation de votre société de gestion

La stratégie de cession dite « à la découpe » permet d'imaginer un montant cumulé des acomptes sur liquidation dans une fourchette entre 830 euros par part (les ventes se réalisent au prix « plancher », scenario défavorable) et 930 euros par part (les ventes se réalisent au prix « objectif », scenario favorable), versés entre 2018 et 2024. Ce montant n'est pour autant pas garanti car il reste conditionné aux évolutions du marché (évolution des prix, des conditions de financement bancaire et de la demande).

Du fait de ces incertitudes de marché et du rythme aléatoire de versement des acomptes sur liquidation, tributaire du rythme de cession des actifs, une stratégie de cession en bloc semble devoir être prise très sérieusement en considération. Bien sûr, son choix dépend des conditions financières de réalisation d'une telle cession en bloc.

Votre société de gestion a constaté que, depuis quelques mois, les investisseurs institutionnels s'intéressaient à nouveau au résidentiel. Dans ce contexte, nous nous sommes rapprochés de quelques acteurs particulièrement entreprenants sur cette classe d'actifs. Nos échanges ont abouti à la formulation d'une offre portant notamment sur la totalité du patrimoine de Capital Habitat. Cette offre s'inscrit dans un contexte plus large incluant également la cession potentielle au même acquéreur des patrimoines résiduels des SCPI AV HABITAT et AV HABITAT 2 (pour lesquelles BNP PARIBAS REIM France agit en tant que liquidateur), soit un périmètre global portant sur environ 600 lots à usage d'habitation.

Dans cette hypothèse, les porteurs de parts percevraient un produit résultant de la vente des actifs de la SCPI, net de frais, dans une fourchette entre 810 et 820€ par part (distribués comme suit : environ un tiers début 2019 (produits de cession 2018), un tiers en 2019, un quart en 2020 et le solde en 2021).
Ce montant est à comparer à celui qui pourrait être obtenu en mettant en œuvre une cession des actifs, au fil de l'eau, lot par lot, dès leur libération (processus de vente « à la découpe »).
Nous indiquons ci-dessus une fourchette, net de frais, entre 830 euros et 930 euros par part. La moyenne s'établit à 880 euros par part. Encore une fois, elle prend comme hypothèse que les conditions du marché résidentiel (contexte de financement bancaire, volume d'activité, prix au métré carré,...) restent constantes sur la période de liquidation, soit environ 5 ans.

La décote de prix se situe ainsi dans une fourchette de [1% - 13%]. Les usages du marché veulent que la décote de prix qui accompagne une vente en bloc se situe plutôt dans une fourchette entre moins 15% et moins 25%. L'offre revêt donc un caractère tout à fait intéressant. Enfin, ce montant serait perçu sur une période beaucoup plus courte que dans le cas d'un processus de vente à la découpe.

L'analyse des montants estimés par la société de gestion des produits résultant de la vente des actifs de la SCPI, net de frais, dans le cadre d'une cession en bloc et dans le cadre d'une cession à la découpe, doit inclure le concept de l'actualisation des flux financiers futurs.

- ⇨ L'actualisation permet de déterminer la valeur actuelle de flux futurs qui ne seront encaissés que de façon étalée dans le temps. Le taux d'actualisation à retenir par un investisseur doit prendre en compte le coût du temps et le coût du risque. La table de sensibilité présentée ci-après permet de comparer ainsi les 2 scénarios envisagés en fonction de différents taux d'actualisation. Ces montants n'intègrent pas les revenus perçus pendant la période de liquidation suivant l'une ou l'autre des stratégies de liquidation.

Montant des acomptes sur liquidation actualisés en €/part	Taux d'actualisation				
	0,0%	2,0%	4,0%	4,7%	6,0%
Scénario - Vente en bloc *	820 €	805 €	791 €	786 €	777 €
Scénario Vente à la découpe **	880 €	838 €	799 €	786 €	764 €

** La vente en bloc se basant sur l'offre portant notamment sur la totalité du patrimoine de Capital Habitat, qui valorise ce dernier à 44 050 000€ hors droits et hors frais.*
*** La vente à la découpe se basant sur la moyenne des prix de ventes se réalisant au prix « plancher » et au prix « objectif ». Ce montant est conditionné aux évolutions du marché (évolution des prix, des conditions de financement bancaire et de la demande) et n'est donc pas garanti.*

N.B. Ces montants prévisionnels d'acompte sur liquidation s'entendent net de fiscalité pour les porteurs de parts.

En termes de produit de cession, dans l'hypothèse où le taux d'actualisation est supérieur à 4,7% la stratégie de vente en bloc est plus attractive pour les associés. A contrario, en dessous d'un taux d'actualisation de 4,7%, la stratégie de vente dite « à la découpe » est à favoriser.

Par ailleurs, certains porteurs de parts ont financé leur investissement au travers de prêt bancaire. Cette stratégie permet d'appréhender plus sereinement les échéances de ces financements.

Dans ces conditions, votre société de gestion recommande la poursuite de la réalisation de cette offre en bloc.

Proposition de mise en dissolution anticipée

Les statuts de votre SCPI prévoient que les associés doivent être consultés en Assemblée Générale Extraordinaire sur le devenir de la société lorsqu'elle arrive à son terme et peuvent être interrogés quant à la décision de la dissolution par anticipation de la Société à compter du jour de l'Assemblée Générale. Dans le cas où le quorum serait atteint en première lecture, **la mise en dissolution serait actée à compter du 2 octobre 2018**. Dans le cas où le quorum ne serait pas atteint, l'Assemblée Générale serait amenée à statuer sur cette décision à l'occasion d'une **seconde lecture, dont la date a été fixée au 9 octobre 2018**.

La présente Assemblée a donc pour but :

De positionner votre SCPI dans un objectif clair de liquidation, en ligne avec sa documentation initiale portée à la connaissance des souscripteurs. Il vous est ainsi proposé la mise en dissolution anticipée, à compter de l'Assemblée Générale, conduisant, au travers la vente des actifs, à la répartition entre les associés, du produit net des ventes, ainsi que, au terme du processus de liquidation, du solde des disponibilités.

Dès lors que les associés auront statué sur la mise en liquidation, des acomptes sur liquidation pourront alors être versés, dès la réalisation des premières cessions :

(i) Dans l'hypothèse d'une vente à la découpe, le versement d'un premier acompte sur liquidation est envisageable à la fin du premier semestre 2019.
(ii) Dans l'hypothèse de la vente en bloc précisée ci-dessus, le versement d'un premier acompte début 2019 représentera environ 33% du total des acomptes prévisionnels sur liquidation.

II. Le fonctionnement de la SCPI pendant la liquidation

- <u>Le liquidateur</u>

  Nous vous proposons de désigner la société de gestion, BNP PARIBAS REIM France, comme liquidateur, comme le prévoient les statuts.

  La mission du liquidateur consiste, tout en continuant à assurer la gestion des immeubles restants et des porteurs de parts, à tout mettre en œuvre pour céder le patrimoine dans les meilleures conditions possibles : suivi des diagnostics techniques, définition et contrôle de travaux spécifiques, information des locataires, négociations, suivi et passation des actes de vente, ...

  Nous vous proposons de reconduire sa rémunération de gestion, à 10 % HT des produits locatifs et produits financiers, et de fixer sa rémunération pour les tâches spécifiques de la liquidation, au taux de 1,15 % HT du produit des ventes réalisées dans l'exercice, taux dans la fourchette de ceux appliqués par la Profession.

- Vie sociale

  Au moins une Assemblée Générale continuera à se tenir chaque année, pour statuer sur les comptes et le rapport du liquidateur.

  La mise en liquidation de la société étant susceptible d'avoir une incidence sur le prix d'exécution des parts, il sera procédé, conformément à l'article 422-211 du Règlement Général de l'AMF, à la suspension de l'inscription des ordres sur le registre des parts pendant la période courant à compter de la date de convocation de la présente assemblée jusqu'à la tenue de l'Assemblée qui statuera sur la mise en liquidation de la SCPI.

  Les confrontations sur le marché des parts deviendront trimestrielles pour se tenir le 3ème mercredi du 3ème mois de chaque trimestre à 12 heures, soit après la parution des bulletins d'informations. La première confrontation post assemblée interviendra le mercredi 19 décembre 2018.

  Il sera procédé à des versements du produit net des ventes, s'il y a lieu, tous les trimestres, parallèlement à la répartition des acomptes sur dividende. Nous rappelons qu'au fur et à mesure des ventes les acomptes sur dividendes sont mécaniquement appelés à baisser.

  Entre temps, les bulletins trimestriels tiendront les associés informés de l'avancement et du déroulement des opérations.

  Par ailleurs, pendant cette période il est proposé de maintenir les mandats des membres des conseils de surveillance en cours jusqu'à la clôture de la liquidation de votre SCPI.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Chers associés,

Vous êtes convoqués le mardi 2 octobre 2018 pour décider de la dissolution de Capital Habitat et de la manière de procéder à cette liquidation.
Nous n'allons pas reprendre in extenso les propos de la société de gestion mais uniquement vous informer des 2 choix proposés.

Soit le patrimoine est vendu en bloc avec un échelonnement d'acomptes sur liquidation en fonction de la situation de chaque immeuble, et ce avec le patrimoine résiduel des SCPI AV HABITAT et AV HABITAT 2, ce qui représente un total d'environ 600 appartements, à savoir que pour vendre un immeuble, chaque appartement de cet immeuble doit avoir été loué pendant 9 ans.
S'il y aura donc un échelonnement des acomptes sur liquidation, c'est que chaque immeuble n'a pas été acquis à la même date et les appartements n'ont donc pas non plus été loués à une date identique.
Dans cette hypothèse de liquidation dite « en bloc » l'associé est sûr de percevoir entre 810 et 820 euros par part, quelles que soient la situation locative et l'évolution du marché dans les 3 ans qui viennent.
Le premier acompte sur liquidation pourrait intervenir avant fin 2018, le dernier acompte en avril 2021.

Soit le patrimoine est vendu à la découpe, au fil de l'eau, au fur et à mesure qu'un appartement se libère, sous réserve que celui-ci ait été loué 8 ans car une disposition fiscale autorise le gel de la location pour un appartement qui se libère entre 8 et 9 ans de location.

Avec une vente à la découpe, la liquidation prendra effectivement plus de temps qu'une vente en bloc, mais l'associé peut espérer recevoir plus de 810 ou 820 euros par part au total puisque la majorité des logements serait vendue libre.

Nous rappelons à ce sujet que l'expert immobilier, BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION, a expertisé fin 2017 le patrimoine qu'il évalue à 912,22 euros par part, somme à laquelle il faudrait déduire le prix des différents diagnostics ainsi que la commission du liquidateur qui représentent au total environ 2% HT du prix de vente.
Nous rappelons également qu'en évaluant le patrimoine, l'expert n'est pas tenu du résultat final de vente et que la société de gestion nous indique régulièrement que l'expertise est faite dans l'état actuel du patrimoine, donc vente en bloc et occupée et qu'une vente à la découpe donnerait de meilleurs résultats que l'expertise annoncée.

C'est un choix important auquel vous êtes soumis.
Habituellement l'unanimité du Conseil de Surveillance approuve les résolutions et vous recommande de les voter.

Pour ce cas d'espèce, la majorité des membres du Conseil de Surveillance vous invite à ne pas suivre la recommandation de la société de gestion pour la vente en bloc. En effet, à ce jour, il apparaît nettement plus favorable d'envisager la vente à la découpe compte tenu du marché actuel. En conséquence, le Conseil de Surveillance vous recommande, de fait, de voter contre la 6ème résolution.

Dans ces conditions, il vous faut donc déterminer s'il vous paraît préférable de percevoir entre 810 et 820 euros en cas de vente en bloc ou de viser un meilleur résultat en cas de vente à la découpe, en fonction de l'évolution à venir du marché de l'immobilier.

Quoiqu'il en soit, nous ne pouvons qu'être déçus du résultat final, car même en cas de vente à la découpe

qui serait susceptible – sauf retournement de marché – d'offrir un résultat meilleur qu'une vente en bloc, nous n'avons aucun espoir de retrouver le montant investi par part au moment de la souscription, soit 1 000 euros par part, sauf à voir dans les années qui viennent une augmentation du prix de l'immobilier.
Nous ne pouvons que le constater et le regretter.

Une Assemblée Générale Extraordinaire nécessite un minimum de 50% de parts pour pouvoir se tenir. Pour éviter les frais d'une seconde convocation, le Conseil de Surveillance vous recommande de voter dès réception des documents si vous ne pouvez pas vous déplacer.
Nous attirons votre attention que si vous donnez procuration au Président de l'Assemblée, vous donnez procuration à la société de gestion qui votera pour une vente en bloc.

Votre Conseil de Surveillance

ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RÉSOLUTIONS

Société civile de placement immobilier au capital de 48 193 280 €
Siège social : 167, quai de la Bataille de Stalingrad – 92867 Issy-les-Moulineaux cedex
494 732 316 R.C.S. Nanterre

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
EXTRAORDINAIRE DU
2 OCTOBRE 2018

ORDRE DU JOUR
ET
PROJET DES RÉSOLUTIONS

ORDRE DU JOUR

- Dissolution anticipée de la SCPI à compter de ce jour,
- Désignation du liquidateur, fixation de ses pouvoirs et fixation de l'adresse de correspondance,
- Fixation de la rémunération du liquidateur,
- Confirmation du maintien du mandat des membres du Conseil de Surveillance,
- Confirmation du maintien du mandat des Commissaires aux comptes titulaire et suppléant,
- Validation de la stratégie de cession en bloc à un acheteur de l'ensemble du patrimoine,
- Pouvoirs pour formalités.

RÉSOLUTIONS

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion et du Conseil de Surveillance, les approuve et décide de ne pas proroger la durée de la Société.

En conséquence, elle décide de prononcer la dissolution anticipée de la Société à compter de l'issue de la présente assemblée ou, à défaut de quorum, à l'issue de l'Assemblée Générale convoquée en 2ème lecture sur cet ordre du jour, et sa mise en liquidation amiable sous le régime conventionnel.

La Société subsistera pour les besoins de la liquidation jusqu'à la clôture de celle-ci. Durant cette période, la dénomination sociale, suivie de la mention « Société en liquidation », ainsi que le nom du Liquidateur devront figurer sur les actes et documents destinés aux tiers.
L'Assemblée Générale Extraordinaire met fin aux fonctions de la Société de gestion à compter de ce jour.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Sous réserve de l'adoption de la précédente résolution, l'Assemblée Générale Extraordinaire nomme, en qualité de Liquidateur de la Société, pour la durée de la liquidation, la Société BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE, société immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 300 794 278, laquelle déclare accepter la mission qui vient de lui être confiée.

Elle lui confère l'ensemble des pouvoirs qui était dévolu à la société de gestion de la SCPI ainsi que les pouvoirs les plus étendus pour continuer les affaires courantes, réaliser tout l'actif social, en répartir le produit net entre les associés par acomptes et en général pour procéder aux opérations de liquidation jusqu'à leur terme.

L'Assemblée Générale Extraordinaire décide que la correspondance et les notifications des actes et documents concernant la liquidation devront être délivrés à l'adresse du Liquidateur, soit au 167, quai de la Bataille de Stalingrad – 92867 Issy-les-Moulineaux cedex.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Sous réserve de l'adoption des précédentes résolutions, l'Assemblée Générale Extraordinaire décide de fixer en faveur du Liquidateur la rémunération suivante :

- Pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la Société, l'information des associés, l'encaissement des loyers et de tous produits accessoires, et la répartition des bénéfices, 10 % HT (12 % TTC au taux en vigueur en septembre 2018) du montant des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets, encaissés par la Société.
  Le Liquidateur prélèvera les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements par la Société de ses recettes.
- Pour la réalisation des ventes d'actifs immobiliers une commission de cession d'actif de 1,15 % HT (1,38 % TTC au taux en vigueur en septembre 2018) du prix vendeur de l'immeuble ou du portefeuille d'immeubles ou droit immobilier, hors droit, payé à la Société constatée par acte notarié, payable en une fois à la signature des actes de vente ou d'échange.

Concernant la Commission de cession, le Liquidateur percevra :

- Sur le marché des parts, une rémunération de 4 % hors taxes, soit actuellement (taux en vigueur en septembre 2018) 4,80 % toutes taxes comprises, assise sur le montant net de la transaction,
- En cas de cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur, des frais de transfert, d'un montant de 35 euros hors taxes, soit actuellement (au 1er septembre 2018), 42 euros toutes taxes comprises, par dossier, avec un maximum de perception de 100 euros par transaction (120 € toutes taxes comprises au taux en vigueur en septembre 2018), à la charge de l'acquéreur, quel que soit le nombre de parts transférées.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Sous réserve de l'adoption de la première résolution, l'Assemblée Générale Extraordinaire décide de confirmer le maintien des mandats des membres du Conseil de Surveillance actuellement en place et ce pour toute la durée de la liquidation.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Sous réserve de l'adoption de la première résolution, l'Assemblée Générale Extraordinaire décide de confirmer le maintien des mandats des Commissaires aux comptes, titulaire et suppléant, jusqu'à leur échéance conformément aux Statuts et à la loi.

SIXIÈME RÉSOLUTION

Sous réserve de l'adoption de la première et de la deuxième résolutions, l'Assemblée Générale Extraordinaire, connaissance prise des rapports de la Société de gestion et du Conseil de Surveillance, approuve la stratégie consistant à vendre en priorité l'ensemble du patrimoine à un seul acheteur (« vente en bloc ») sous réserve de la purge du droit de préemption urbain et des droits des locataires en tant que de besoin.
L'Assemblée Générale prend acte que ces ventes interviendront immeuble par immeuble et définitivement au fur et à mesure de l'arrivée du terme du délai de détention de chaque actif immobilier.

En cas de rejet de la présente résolution par l'Assemblée Générale ou à défaut de signature d'un accord de vente pour la totalité du patrimoine, le Liquidateur appliquera une stratégie de vente des appartements dite « à la découpe » et dans les conditions qu'il jugera convenable mais pourra également vendre ces lots par portefeuilles ou par immeuble.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire confère tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de ces délibérations pour l'accomplissement de toutes formalités légales de publicité.

BNP Paribas Real Estate Investment Management France (BNP PARIBAS REIM FRANCE)
SA à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 4 309 200 euros
Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF – agrément n° GP – 07000031 en date du 1er juillet 2007 et du 15 avril 2014 au titre de la directive AIFM
Immatriculée sous le N° 300 794 278 RCS Nanterre
Siège social / Adresse postale : 167, quai de la Bataille de Stalingrad 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex

www.reim.bnpparibas.fr