

Objet : assemblée générale extraordinaire du 29 novembre 2023

Chère associée, cher associé,

Au début de l'été 2023, les premiers effets du durcissement des politiques monétaires de la Banque Centrale se faisaient sentir avec notamment un léger recul de l'inflation. Néanmoins, les tensions géopolitiques récentes complexifient l'environnement économique mondial en ajoutant une nouvelle dimension d'incertitude.

Dans ce contexte, quel que soit la classe d'actif, les investisseurs conservent leur position d'attente. Concernant l'immobilier, ce manque de visibilité à court et moyen terme a provoqué un net recul de l'activité du marché de l'investissement avec des volumes en baisse de 60% en Europe.

Côté SCPI, après une année 2022 record, la collecte brute a ralenti pour atteindre 6,4 milliards d'euros au 30 septembre 2023, en baisse de près de 25% par rapport aux trois premiers trimestres 2022. En parallèle, les demandes de retraits ont progressé entraînant un recul de la collecte nette.

Sur cette même période, l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), en collaboration avec l'Association Française des Sociétés de Placements Immobiliers (ASPIM), a travaillé sur des propositions de réforme des outils de gestion de la liquidité des SCPI pour faire face à un éventuel retournement du marché immobilier. Ainsi, depuis le 31 octobre 2023, l'AMF a étendu à 12 mois le mécanisme de compensation des souscriptions et des demandes de retraits. Ce dispositif s'ajoute aux autres outils de liquidité des SCPI et leur permet d'apporter une liquidité complémentaire dans ce nouvel environnement de collecte nette temporairement négative.

Ce mécanisme de « compensation différée » permet aux SCPI de compenser les demandes de retraits avec les souscriptions réalisées au cours des 12 mois passés, sans pouvoir excéder 24% de la valeur de reconstitution de la SCPI sur un an glissant. Il vient s'ajouter à la faculté de suspension de la variabilité du capital figurant aux statuts et à la mise en place d'un fonds de remboursement, votée par l'assemblée générale le cas échéant.

Mécanisme de compensation historique, mois par mois (jusqu'au 31 octobre 2023)														
Mois		n-12	n-11	n-10	n-9	n-8	n-7	n-6	n-5	n-4	n-3	n-2	n-1	n
Souscription (M€)		12,0	8,0	13,0	9,0	3,5	4,8	9,6	2,9	6,0	9,6	10,5	12,0	11,3
Demande de retrait (M€)		1,9	2,1	1,8	9,0	4,2	12,8	8,0	22,5	7,5	2,5	1,3	1,9	2,1
Flux mensuel net (M€)		10,1	5,9	11,2	0,0	-0,7	-8,0	1,6	-19,6	-1,5	7,1	9,2	10,1	9,2
Parts en attente de retrait (M€)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,7	8,7	7,1	26,7	28,2	21,1	11,9	1,8	0,0
Dans cet exemple, la file d'attente des demandes de retrait non satisfaites démarre à compter du mois "n-8" jusqu'au mois "n-1".														
Mécanisme de compensation assoupli (à compter du 1^{er} novembre 2023)														
Mois		n-12	n-11	n-10	n-9	n-8	n-7	n-6	n-5	n-4	n-3	n-2	n-1	n
Collecte (M€)	Souscription	12,0	8,0	13,0	9,0	3,5	4,8	9,6	2,9	6,0	9,6	10,5	12,0	11,3
	Demande de retrait	1,9	2,1	1,8	9,0	4,2	12,8	8,0	22,5	7,5	2,5	1,3	1,9	2,1
	Flux net	10,1	5,9	11,2	0,0	-0,7	-8,0	1,6	-19,6	-1,5	7,1	9,2	10,1	9,2
Investissement (M€)		0,0	0,0	0,0	6,0	0,0	0,0	3,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ressources (M€)	mensuelles	10,1	5,9	11,2	-6,0	-0,7	-8,0	-1,4	-19,6	-1,5	7,1	9,2	10,1	9,2
	cumulées	10,1	16,0	27,2	21,2	20,5	12,6	11,2	-8,5	-10,0	-2,9	6,4	16,5	25,7
Parts en attente de retrait (M€)		-	8,5	10,0	2,9	-	-	-						
Dans cet exemple, la file d'attente des demandes de retrait non satisfaites ne démarre qu'à compter du mois "n-5" et seulement jusqu'au mois "n-3".														

Afin de doter votre SCPI de ce nouveau dispositif, nous l'avons présenté aux membres de votre conseil de surveillance qui l'ont approuvé lors d'une réunion extraordinaire le 2 novembre dernier. Ce dispositif est désormais soumis à votre approbation lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire qui aura lieu le 29 novembre prochain et dont vous trouverez la convocation et les modalités de participation en pièce jointe.

Le service clients La Française reste à votre disposition pour répondre à vos interrogations au 01 53 62 40 60 ou par mail à serviceclient@la-francaise.com.

Nous vous remercions de votre confiance et vous prions de croire, chère associée, cher associé, à nos sentiments les plus dévoués.

La société de gestion

ÉPARGNE FONCIÈRE

Société civile de placement immobilier à capital variable – 305 302 689 RCS Paris - **Siège social** : 128 boulevard Raspail - 75006 Paris
 Tél. : 01 53 62 40 60 - Fax : 01 44 56 11 03 - **Société de gestion** : La Française Real Estate Managers, SAS au capital de 1 290 960 euros
 Agrément AMF n° GP – 07000038 en date du 26 juin 2007 - Agrément AIFM au titre de la directive 2011/61/UE en date du 24 juin 2014.

1/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Nous vous avons réunis en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à vos votes des modifications des statuts de votre SCPI concernant son fonctionnement.

Introduction d'un mécanisme de « compensation différée » des souscriptions/retraits

Dans le contexte immobilier actuel et conformément à l'évolution de la doctrine de l'Autorité des Marchés Financiers, la société de gestion a souhaité, pour votre SCPI, renforcer les outils de liquidité dont elle dispose. La société de gestion estime prudent d'équiper la SCPI d'un outil de liquidité supplémentaire. Cet outil viendrait s'ajouter à la faculté de suspension de la variabilité du capital figurant aux statuts et à la mise en place d'un fonds de remboursement, votée par l'assemblée générale le cas échéant.

Il est à présent, proposé de permettre de traiter les demandes de souscription et de retrait de la SCPI sur une période de douze mois. Les demandes de retrait enregistrées sur un mois donné pourraient ainsi être compensées avec les souscriptions non encore investies, sur les douze derniers mois, dans la limite de 2% maximum par mois de la valeur de reconstitution de la SCPI. Ce mécanisme pourrait, en cas d'augmentation des demandes de retrait, contribuer à une meilleure gestion de ces demandes en les imputant rétroactivement sur les souscriptions reçues les douze mois précédents, de façon à encore mieux fluidifier le marché des parts de votre SCPI.

En conséquence, le dernier paragraphe de l'alinéa « Variabilité du capital » et l'alinéa 3 « Prix de retrait » du paragraphe « Retrait », de l'article 8 des statuts, relatifs aux demandes de retrait, seront rédigés comme suit :

« Variabilité du capital

[...]

Le capital social effectif varie dans les limites fixées par la loi et la réglementation. Les parts venant au retrait ne peuvent être remboursées qu'avec les fonds en provenance des souscriptions de parts des douze mois précédents. Cette période de douze mois constitue la période de compensation des parts. Les demandes de retrait enregistrées sur un mois donné sont compensées avec les souscriptions non encore investies, sur les douze derniers mois, dans la limite d'un pourcentage de la

valeur de reconstitution de la SCPI défini dans la note d'information.

En dehors des réductions de capital qui résulteraient du remboursement des parts détenues par des associés par l'intermédiaire de fonds collectés via des souscriptions réalisées au cours des douze derniers mois, le capital social effectif ne peut être réduit en une ou plusieurs fois qu'en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, son montant ne pouvant en aucun cas être ramené à moins de 760 000,00 €.

[...]

3. Prix de retrait

Le prix de remboursement des parts est fixé comme suit suivant les cas :

a) *si il existe des demandes de souscription pour un montant égal ou supérieur aux demandes de retrait, le retrait est réalisé au prix de souscription en vigueur (nominal plus prime d'émission), diminué de la commission de souscription hors taxes. Le solde des souscriptions et retraits s'analyse sur les douze derniers mois.*

b) *si le retrait n'a pas pu avoir lieu dans un délai de trois mois en raison de l'insuffisance des souscriptions, et sous réserve de la dotation du fonds de remboursement, le retrait est réalisé, après accord de l'associé, à un prix fixé par la société de gestion entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de 10 %.*

c) *si, le fonds de remboursement étant vide, les demandes de retrait en attente depuis plus de douze mois excèdent 10 % des parts, la société de gestion en informe l'Autorité des Marchés Financiers et convoque une assemblée générale extraordinaire dans les deux mois, pour décider, conformément à l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.»*

Nous espérons que cette proposition emportera votre agrément et, restant à votre disposition pour toute information complémentaire, nous vous recommandons d'approuver les résolutions soumises à votre approbation.

La société de gestion

2/ PROJET DE RAPPORT DE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'assemblée générale extraordinaire du 29 novembre 2023.

Pour accomplir notre mission, nous avons bénéficié du concours de la société de gestion, qui nous a communiqué les informations nécessaires.

Nous avons reçu sur ces points les explications permettant d'analyser et de comprendre leur évolution, pour être en mesure de faire les observations et commentaires qui suivent :

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Dans le contexte immobilier actuel et conformément à l'évolution de la doctrine de l'Autorité des Marchés Financiers, la société de gestion souhaite permettre à la SCPI de traiter les demandes de souscriptions et retraits sur une période de douze mois afin de procurer une plus grande souplesse dans la gestion du marché des parts. Les demandes de retrait enregistrées sur un mois donné pourraient ainsi être compensées avec les souscriptions

non encore investies, sur les douze derniers mois, dans la limite de 2% maximum par mois de la valeur de reconstitution de la SCPI. La société de gestion souhaite également préciser qu'en dehors des réductions de capital qui résulteraient du remboursement des parts détenues via des souscriptions réalisées au cours des douze derniers mois, le capital social effectif ne peut être réduit qu'en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire.

PROJET DE RÉSOLUTIONS

Le projet de résolutions qui nous a été présenté en novembre 2023 et qui vous est soumis par la société de gestion n'appelle pas de notre part d'observations particulières. Par conséquent, nous vous invitons à l'approuver dans leur ensemble.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance. Avant de clore notre rapport, nous tenons, à remercier la société de gestion qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission et nous invitons les associés à participer à notre assemblée générale ou à voter par correspondance.

Pour le conseil de surveillance d'Épargne Foncière,

Jean-Luc BRONSART, Président.

3 / RÉSOLUTIONS PRÉSENTÉES EN ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Introduction d'un mécanisme de « compensation différée » des souscriptions/retraits et modification corrélative du paragraphe « Variabilité du capital » et de l'alinéa 3 « Prix de retrait » du paragraphe « Retrait » de l'article 8 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 de préciser que les demandes de retrait pourront être compensées avec des souscriptions réalisées sur la période des douze derniers mois précédant la demande de retrait, dans la limite d'un pourcentage de la valeur de reconstitution de la SCPI et de modifier par conséquent le paragraphe « Variabilité du capital » et l'alinéa 3 « Prix de retrait » du paragraphe « Retrait », de l'article 8 des statuts de la société tel que suit :

ANCIENNE REDACTION

« Variabilité du capital

La fraction du capital maximal souscrite par les Associés est arrêtée au 31 décembre de chaque année.

Son montant peut augmenter par suite des versements effectués par des Associés anciens ou nouveaux.

Il peut également diminuer par suite des retraits. Le capital social effectif ne peut toutefois pas tomber, par suite des retraits, en dessous du plus élevé des trois seuils suivants :

- 90 % du capital social effectif constaté par la Société de gestion le 31 décembre de l'exercice précédent,
-

- 10 % capital social maximum statutaire.
- La limite légale fixée à 760 000 €

Afin de faire face aux demandes de retrait de parts, la Société peut constituer, si elle le juge utile, un "Fonds de Remboursement".

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que n'ont pas été satisfaites les demandes de retrait de parts figurant sur le registre prévu par l'article L 214-93 du Code monétaire et financier pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs conformément à l'article 422-220 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers.

Les parts nouvelles sont souscrites moyennant le paiement, par chaque souscripteur, en sus du nominal, d'une prime d'émission destinée à amortir les frais engagés par la société pour la prospection des capitaux, la recherche et l'acquisition des immeubles, et les frais liés à l'augmentation du capital et à prendre en compte l'évolution de la valeur du patrimoine et l'état du marché des parts et à maintenir le montant du report à nouveau.

La Société de Gestion est autorisée à recevoir les souscriptions de personnes étrangères à la société à condition que celles-ci aient été préalablement agréées par elle, ledit agrément n'ayant pas à être motivé.

Lors de leur souscription, les parts doivent être intégralement libérées de leur montant nominal et du montant de la prime d'émission.

Le capital peut aussi, à tout moment, être réduit par décision extraordinaire des associés pour quelque raison et de quelque manière que ce soit, son montant ne pouvant toutefois en aucun cas être ramené à moins de 760 000 euros. »

[...]

3. Prix de retrait

Le prix de remboursement des parts est fixé comme suit suivant les cas :

- a) s'il existe des demandes de souscription pour un montant égal ou supérieur aux demandes de retrait, le retrait est réalisé au prix de souscription en vigueur (nominal plus prime d'émission), diminué de la commission de souscription hors taxes. Le solde des souscriptions et retraits s'analyse sur les trois derniers mois.
- b) si le retrait n'a pas pu avoir lieu dans un délai de trois mois en raison de l'insuffisance des souscriptions, et sous réserve de la dotation du fonds de remboursement, le retrait est réalisé, après accord de l'associé, à un prix fixé par la société de gestion entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de 10 %.
- c) si, le fonds de remboursement étant vide, les demandes de retrait en attente depuis plus de douze mois excèdent 10 % des parts, la société de gestion en informe l'Autorité des Marchés Financiers et convoque une assemblée générale extraordinaire dans les deux mois, pour décider, conformément à l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.»

NOUVELLE RÉDACTION

« Variabilité du capital

La fraction du capital maximal souscrite par les Associés est arrêtée au 31 décembre de chaque année.

Son montant peut augmenter par suite des versements effectués par des Associés anciens ou nouveaux.

Il peut également diminuer par suite des retraits. Le capital social effectif ne peut toutefois pas tomber, par suite des retraits, en dessous du plus élevé des trois seuils suivants :

- 90 % du capital social effectif constaté par la Société de gestion le 31 décembre de l'exercice précédent,
- 10 % capital social maximum statutaire.
- La limite légale fixée à 760 000 €

Afin de faire face aux demandes de retrait de parts, la Société peut constituer, si elle le juge utile, un "Fonds de Remboursement".

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que n'ont pas été satisfaites les demandes de retrait de parts figurant sur le registre prévu par l'article L 214-93 du Code monétaire et financier pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs conformément à l'article 422-220 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers.

Les parts nouvelles sont souscrites moyennant le paiement, par chaque souscripteur, en sus du nominal, d'une prime d'émission destinée à amortir les frais engagés par la société pour la prospection des capitaux, la recherche et l'acquisition des immeubles, et les frais liés à l'augmentation du capital et à prendre en compte l'évolution de la valeur du patrimoine et l'état

du marché des parts et à maintenir le montant du report à nouveau.

La Société de Gestion est autorisée à recevoir les souscriptions de personnes étrangères à la société à condition que celles-ci aient été préalablement agréées par elle, ledit agrément n'ayant pas à être motivé.

Lors de leur souscription, les parts doivent être intégralement libérées de leur montant nominal et du montant de la prime d'émission.

Le capital social effectif varie dans les limites fixées par la loi et la réglementation. Les parts venant au retrait ne peuvent être remboursées qu'avec les fonds en provenance des souscriptions de parts des douze mois précédents. Cette période de douze mois constitue la période de compensation des parts. Les demandes de retrait enregistrées sur un mois donné sont compensées avec les souscriptions non encore investies, sur les douze derniers mois, dans la limite d'un pourcentage de la valeur de reconstitution de la SCPI défini dans la note d'information.

En dehors des réductions de capital qui résulteraient du remboursement des parts détenues par des associés par l'intermédiaire de fonds collectés via des souscriptions réalisées au cours des douze derniers mois, le capital social effectif ne peut être réduit en une ou plusieurs fois qu'en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, son montant ne pouvant en aucun cas être ramené à moins de 760 000,00 €. »

[...]

3. Prix de retrait

Le prix de remboursement des parts est fixé comme suit suivant les cas :

- a) s'il existe des demandes de souscription pour un montant égal ou supérieur aux demandes de retrait, le retrait est réalisé au prix de souscription en vigueur (nominal plus prime d'émission), diminué de la commission de souscription hors taxes. Le solde des souscriptions et retraits s'analyse sur les douze derniers mois.
- b) si le retrait n'a pas pu avoir lieu dans un délai de trois mois en raison de l'insuffisance des souscriptions, et sous réserve de la dotation du fonds de remboursement, le retrait est réalisé, après accord de l'associé, à un prix fixé par la société de gestion entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de 10 %.
- c) si, le fonds de remboursement étant vide, les demandes de retrait en attente depuis plus de douze mois excèdent 10 % des parts, la société de gestion en informe l'Autorité des Marchés Financiers et convoque une assemblée générale extraordinaire dans les deux mois, pour décider, conformément à l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.»

Le reste de l'article demeure inchangé.

DEUXIÈME RÉOLUTION

Pouvoirs en vue 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.