Avis de convocation / avis de réunion

MULTIHABITATION 3

Société civile de placement immobilier au capital de 47 897 717 euros
Siège social : 128, boulevard Raspail – 75006 PARIS
491 034 294 R.C.S. PARIS

AVIS DE CONVOCATION A HUIS CLOS, SANS LA PRESENCE PHYSIQUE DES ASSOCIES

Mesdames, Messieurs les associés,

de la société civile de placement immobilier MULTIHABITATION 3, sont convoqués en Assemblées Générales Ordinaire et Extraordinaire le neuf juin deux mille vingt à onze heures,

Avertissement

Dans le contexte d'épidémie du Covid-19 et conformément aux dispositions adoptées par le Gouvernement pour freiner la propagation du Covid-19, en particulier l'ordonnance n° 2019-321 du 25 mars 2020, la société de gestion a décidé de tenir les Assemblées générales **à huis clos, hors la présence physique des associés.**

Dans ces conditions les associés sont invités à donner pouvoir au Président de l'Assemblée générale ou à voter par correspondance à l'aide du formulaire de vote joint à la convocation qui leur a été adressée selon les modalités précisées au paragraphe « Comment participer à l'Assemblée ? » de la convocation.

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 – 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 2019 ;
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. Fixation des honoraires de commercialisation de La Française Real Estate Managers – Constatation des honoraires perçus en 2019 ;
6. Pouvoirs en vue des formalités.

De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

1. Réduction du capital social, pouvoir à donner à la société de gestion ;
2. Modification du montant de la commission sur réalisation de parts sociales applicable et extension au cas des parts en déshérence - Modification corrélative du § 1 de l'alinéa 5 de « l'Article XVIII : Rémunération de la Société de Gestion » des statuts ;
3. Pouvoirs en vue des formalités.

PROJETS DE RESOLUTIONS

Résolutions soumises à l'assemblée générale ordinaire :

PREMIÈRE RÉSOLUTION (Rapports de la société de gestion, du Conseil de surveillance, du commissaire aux comptes - 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 2019 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 930 517,70 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 RÉSOLUTION (Affectation du résultat de l'exercice). — L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 930 517,70 euros, qui augmenté du report à nouveau, soit 265 622,99 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 1 196 140,69 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- A titre de distribution une somme de 1 093 061,64 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés)
- Au report à nouveau une somme de 103 079,05 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION (Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2019). — 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 2019, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 54 253 774,41 euros, soit 1 244,84 euros par part,
- valeur de réalisation : 58 058 244,21 euros, soit 1 332,13 euros par part,
- valeur de reconstitution : 69 425 455,10 euros, soit 1 592,95 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 la 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.

CINQUIEME RESOLUTION (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 2020.

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 en 2019 à 35 765 euros, soit 0,82 euro par part au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

SIXIEME RESOLUTION (Fixation des honoraires de commercialisation de La Française Real Estate Managers - Constatation des honoraires perçus en 2019). — L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance de la possibilité pour la société La Française Real Estate Managers d'intervenir dans le cadre d'une mission spécifique d'intermédiaire en transaction immobilière, décide de fixer les honoraires de commercialisation versés en rémunération de cette mission spécifique lorsqu'elle est confiée à La Française Real Estate Managers en lieu et place d'un autre intermédiaire en transaction immobilière, à un maximum de :

- 2,5 % HT du prix de vente hors droits et hors frais pour les ventes intervenant au profit des locataires ;
- 4 ,17 % HT du prix de vente hors droits ;

L'Assemblée générale constate que les honoraires versés à ce titre à la société La Française Real Estate Managers se sont élevés à 236 573 euros TTC en 2019.

SEPTIEME RESOLUTION (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.

Résolutions soumises à l'assemblée générale extraordinaire :

PREMIERE RESOLUTION (Réduction du capital social, pouvoirs à donner à la société de gestion). — L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion sur le projet de réduction du capital social par voie de diminution de la valeur nominale de chaque part sociale, décide :

- de déléguer à la Société de gestion le pouvoir de réduire le capital de la SCPI par voie de réduction de la valeur nominale des parts d'un montant minimum de 50 euros, et
- de donner tous pouvoirs à la société de gestion à effet de procéder à la réalisation d'une ou plusieurs réductions de capital et notamment :
    - fixer le montant de la réduction de capital,
    - procéder au versement des fonds au profit des associés,
    - accomplir, directement ou par mandataire, tous actes et formalités à l'effet de rendre définitive la réduction de capital ;
    - modifier corrélativement les statuts de la Société.
    - d'une manière générale, prendre toutes dispositions utiles, conclure tous accords et effectuer toute formalité utile à l'émission des actions nouvelles.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

DEUXIEME RESOLUTION (Modification du montant de la commission sur réalisation de parts sociales applicable et extension au cas des parts en déshérence - Modification corrélative du § 1 de l'alinéa 5 de « l'Article XVIII : Rémunération de la Société de Gestion » 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 modifier le montant de la commission sur réalisation de parts sociales applicable et décide d'en étendre l'application au traitement des parts en déshérence et de modifier par conséquent, le § 1 de l'alinéa 5 de « l'Article XVIII : Rémunération de la Société de Gestion » des statuts de la société tel que suit :

ANCIENNE REDACTION

« 5. Commission sur réalisation de parts sociales

Pour toute mutation de parts à titre gratuit et toute cession directe, il est dû à la Société de Gestion un droit fixe de 50,00 euros hors taxes, pour frais de dossier, et ce, quel que soit le nombre de parts, et ce, par bénéficiaire ou par cessionnaire. Ce droit fixe est également perçu en cas de rachat des parts en vue de la réduction du capital social.

Lorsque la cession résulte d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application de l'article L 214-93-I du Code Monétaire et Financier, il est dû à la Société de Gestion, par l'Associé vendeur, une commission de cession calculée au taux de 5 % sur le prix total, hors les droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur. »

NOUVELLE REDACTION

*« **5. Frais administratifs***

Un droit fixe forfaitaire de 150 € HT, par bénéficiaire, cessionnaire ou par associé/héritier retrouvé suite aux diligences de la société de gestion, sera dû à la Société de gestion, pour :

- *toute mutation de parts à titre gratuit,*
- *toute cession directe et*
- *toute recherche d'associés/héritiers dans le cadre du traitement des parts en déshérence de la SCPI,*

Ce droit fixe de 150 € HT ne s'applique pas lorsque le cessionnaire, le bénéficiaire ou l'héritier est déjà associé de la SCPI, sauf dans le cas des parts en déshérence ».

Le reste de l'article demeure inchangé.

TROISIEME RESOLUTION (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.

Si, faute du quorum requis, ces assemblées ne peuvent valablement délibérer le 9 juin 2020, les associés sont informés que de nouvelles assemblées se tiendront sur seconde convocation le 23 juillet 2020 à 10 heures **à huis clos, hors la présence physique des associés** afin de délibérer sur les mêmes ordres du jour.

La société de gestion,
La Française Real Estate Managers