Avis de convocation / avis de réunion

MULTIHABITATION 4

Société civile de placement immobilier au capital de 30 470 000 euros
Siège social : 128, boulevard Raspail – 75006 PARIS
500 138 136 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 4, sont convoqués en Assemblées Générales Ordinaire et Extraordinaire le dix-sept juin deux mille vingt à neuf heures trente,

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° 2020-321 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. Autorisation donnée à la société de gestion de distribuer aux personnes physiques non-résidentes et aux personnes morales, le montant de l'impôt sur la plus-value non acquitté pour leur compte ;
6. Fixation des honoraires de commercialisation de La Française Real Estate Managers ;
7. Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes titulaire ;
8. Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes suppléant ;
9. Nomination de sept associés candidats au moins ou de neuf associés candidats au plus en qualité de membres du Conseil de surveillance ;
10. 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 du droit fixe applicable sur réalisation de parts sociales et extension au cas des parts en déshérence- Modification corrélative du premier paragraphe de l'Article XVIII-5 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 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 787 820,43 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 787 820,43 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent, soit 412 765,54 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 1 200 585,97 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 976 990,08 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés),
- au report à nouveau une somme de 223 595,89 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION *(Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2019)*. — L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance de l'état annexé 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 : 32 425 033,01 euros, soit 1 330,20 euros par part,
- valeur de réalisation : 38 544 163,98 euros, soit 1 581,23 euros par part,
- valeur de reconstitution : 45 926 515,31 euros, soit 1 884,09 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 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 à 79 euros, soit 0,70 euro par part au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

SIXIÈME RÉSOLUTION *(Fixation des honoraires de commercialisation de La Française Real Estate Managers)*. — 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 :

- 2,50 % 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.

SEPTIÈME RÉSOLUTION *(Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes titulaire)*. — L'Assemblée Générale, prenant acte de l'expiration, à l'issue de la présente réunion, du mandat de la société DELOITTE & ASSOCIES SA, commissaire aux comptes titulaire, renouvelle son mandat, pour une durée de six ans expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

HUITIÈME RÉSOLUTION *(Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes suppléant)*. — L'Assemblée Générale, prenant acte de l'expiration, à l'issue de la présente réunion, du mandat de la société BEAS, commissaire aux comptes suppléant, renouvelle son mandat, pour une durée de six ans expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

NEUVIÈME RÉSOLUTION *(Nomination de sept associés candidats au moins ou de neuf associés candidats au plus en qualité de membre du conseil de surveillance)*. — L'Assemblée Générale, prenant acte que le mandat de l'ensemble des membres du conseil de surveillance suivants, arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée, à savoir :
• Monsieur Jean-Luc BRONSART
• Monsieur Paul CHENEL
• Marie-José DUTEURTRE
• Monsieur Bertrand de GELOES
• Monsieur Jacques Léonard de JUVIGNY
• Monsieur Patrick KONTZ
• Monsieur François RINCHEVAL
• Monsieur Patrick SAMAMA
• Crédit Mutuel ARKEA
nomme en qualité de nouveaux membres du conseil de surveillance, pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2023 appelée à statuer sur les comptes de 2022 : *(Seront nommés les 7 associés candidats au moins ou les 9 au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix)* :

Candidats	Élu / Non élu	Nombre de voix
Patrick BETTIN		
Olivier BLICQ		
Jean-Luc BRONSARD		
Michel CATTIN		
Paul CHENEL		
Thierry DELEUZE		
Marie-José DUTEURTRE		
Bertrand de GELOES		
Jacques de JUVIGNY		
Patrick KONTZ		
Jacques Philipe MORILLON		
François RINCHEVAL		

DIXIÈME RÉSOLUTION *(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 :

PREMIÈRE RÉSOLUTION *(Réduction du capital social, pouvoirs à donner à la société de gestion)*. — L'Assemblée Générale, 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 de la réduction 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.

DEUXIÈME RÉSOLUTION *(Modification du montant du droit fixe applicable sur réalisation de parts sociales et extension au cas des parts en déshérence – Modification corrélative du premier paragraphe de l'Article XVIII-5 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 du droit fixe applicable sur réalisation de parts sociales applicable et décide d'en étendre l'application au traitement des parts en déshérence et de modifier par conséquent, du premier paragraphe de l'Article XVIII-5 des statuts de la société tel que suit :

Ancienne rédaction :

« Article XVIII – Rémunération de la Société de Gestion

[…]

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.

[…] »

Nouvelle rédaction :

« Article XVIII – Rémunération de la Société de Gestion

[…]

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.

TROISIÈME RÉSOLUTION *(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 17 juin 2020, les associés sont informés que de nouvelles assemblées se tiendront sur seconde convocation le 23 juillet 2020 à 15 heures 30 **à huis clos, hors la présence physique des associés** afin de délibérer sur les mêmes ordres du jour.

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

Personnes physiques :

Patrick BETTIN - 70 ans
Détenant : 1 part
Demeurant à : Audun Le Roman (54)
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Retraité – investisseur privé

Olivier BLICQ - 62 ans
Détenant : 14 parts
Demeurant à : Lille (59)
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : investisseur privé

Jean-Luc BRONSARD - 65 ans
Détenant : 223 parts
Demeurant à : ST Brevin Les Pins (44)
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Bailleur et investisseur privé
Président sortant

Michel CATTIN - 71 ans
Détenant : 5 parts
Demeurant à : Levier (25)
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : consultant en stratégie d'entreprises agricoles

Paul CHENEL - 78 ans
Détenant : 10 parts
Demeurant à : Garches (92)
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ancien président d'une société de communication et membre du Tribunal de Commerce
Membre sortant

Thierry DELEUZE - 54 ans
Détenant : 5 parts
Demeurant à : Paris (75)
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : directeur financier EDF

Marie-José DUTEURTRE - 67 ans
Détenant : 11 parts
Demeurant à : Le Havre (76)
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ancien professeur de mathématiques
Membre sortant

Bertrand de GELOES - 72 ans
Détenant : 30 parts
Demeurant à : Vannes (56)
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : chef d'entreprise de transport
Secrétaire du conseil de surveillance sortant

Jacques de JUVIGNY - 55 ans
Détenant : 113 parts
Demeurant à : Strasbourg (67)
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : directeur administratif et financier
Membre sortant

Patrick KONTZ - 65 ans
Détenant : 81 parts
Demeurant à : Biscarosse (40)
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : gendarme retraité
Membre sortant

Jacques Philipe MORILLON - 56 ans
Détenant : 70 parts
Demeurant à : Massy (91)
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ingénieur informatique - investisseur privé

François RINCHEVAL - 54 ans
Détenant : 25 parts
Demeurant à : Chartres (28)
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : dirigeant d'un cabinet de gestion de patrimoine et conseil financier
Membre sortant

La société de gestion,
La Française Real Estate Managers