

ABCDAire de "G&G SA"

Le présent ABCDAire de la société "G&G SA en création" définit les principes gouvernant le conduite de la société et de ses activités. Il sera annexé à la convention d'actionnaires à signer lors de la création de la SA et aura force contraignante pour le Conseil et l'AG.

A

Actionnaires : toute personne physique ou morale peut acheter une ou plusieurs actions de 5000.- de nominal, vendues sans agio. Aucun actionnaire ne pourra détenir plus de 25% des actions. Les actionnaires étrangers ne pourront excéder le nombre prévu par la loi.

Actions : les actions de 5000.- sont nominales. En fonction du capital levé et de l'impôt sur le capital alors dû, la formule sera peut-être revue avec des actions de 1000.- liées à un prêt postposé de 4000.-.

Assemblée générale : est convoquée chaque année et donne l'occasion de rencontrer les associations soutenues et de mieux comprendre leurs travaux. L'assemblée générale a les pouvoirs habituels.

Avantages pour les associations : Les associations choisies par les porteurs de parts bénéficient de deux avantages financiers garantis :

1. Les gérances responsables de la gestion des immeubles acquis par G&G versent chaque année aux associations (au prorata des parts liées) les bénéfices d'exploitation excédant le 3% dû aux actionnaires et non nécessaires à la réserve pour travaux ou au paiement des impôts
2. Lors de vente de leurs actions, les actionnaires se sont engagés dans la convention d'actionnaires à ce que 50% de la plus-value par rapport au prix d'achat des actions soient réservés aux associations choisies. En cas de liquidation/dissolution de la SA, la même règle vaut.

De plus, lors de l'acquisition des immeubles et si le prix de vente de l'immeuble le permet (gain immobilier pour le vendeur), le vendeur se voit pressé de faire un geste important au bénéfice des associations. Ce point sera protocolé et chiffré avant signature chez le notaire.

B

Bénéficiaires : Les associations bénéficiaires sont choisies par chaque porteur de part au moment de la création de la SA. Chaque actionnaire indique quelle association doit bénéficier des avantages liés à sa (ses) part(s). Les associations choisies dans le cadre de G&G sont:

- Le Centre social protestant vaudois
- La Maison des jeunes
- La Plate-forme X
- Une à deux associations /fondations à choisir encore

Les actionnaires peuvent modifier tous les cinq ans (ou plus rapidement en cas de faute grave) le nom de l'association choisie tout en restant dans le cadre du choix fait par la société. L'intégralité des bénéfices à venir y compris les bénéfices de dissolution va à la dernière entité choisie.

C

Conseil d'administration: le Conseil d'administration est composé de trois membres : un représentant des associations, un des actionnaires, sous la présidence de Didier Grobet. Le conseil se réunit pour le choix des immeubles à acquérir, quand il faut représenter le propriétaire auprès de la gérance choisie et pour la bonne préparation de l'AG. Il est rémunéré.

Crédibilité : Didier Grobet (voir sous D), initiateur de G&G, est crédible pour avoir réuni à de multiples reprises déjà des personnes physiques et morales pour des projets financiers, relationnels et d'entraide. Pour exemple les 30 actionnaires de Immo T (voir sous I), les 100 entreprises ayant participé à « en 2000 » ou les 450 membres du Businessclub CVCI

Critères de choix des immeubles (prioritairement sur Vaud, possible sur Fribourg, Neuchâtel et Valais):

- Immeubles de logement ou mixtes (maximum 40% hors logement) jouissant d'une bonne situation dans leur commune et par rapport aux transports publics
- Immeubles basés dans une zone que le SCRIS définit à fort potentiel à l'horizon 2020
- Immeubles jouissant d'un bon ensoleillement (facteur fort de fidélisation des locataires)
- Immeubles n'étant pas prétextés par une forte pollution (sonore, visuelle,...)

Les critères traditionnels suivants sont aussi intégrés, à savoir:

- rendement brut et net devant être dans la moyenne de marché, avec un minimum absolu de 4.5% pour le rendement net prévu sur la durée de l'exercice
- nature et urgence des travaux à entreprendre
- qualité de l'état locatif et loyers restant dans une moyenne raisonnable du marché local
- typologie des appartements
- si possible, rendement énergétique satisfaisant
- risques et bénéfices à la revente

D

Didier Grobet est le porteur principal de G&G en création. La personne intéressée trouvera un certain nombre d'informations utiles en tapant « Didier Grobet » sur www.google.ch.

Patron depuis 20 ans de DG Marketing, initiateur en 2002 et dirigeant depuis d' Immo T SA, président du forum des investisseurs privés, Didier Grobet a été sensibilisé au travail des associations caritatives en organisant au bénéfice d' une centaine d'entre elles le mouvement « en 2000 » en 2000.

Dissolution de la SA : prévue à 20 ans +/- 3 ans (selon l'état du marché immobilier du moment) afin d'assurer une liquidité totale à un terme fixe. 50% des bénéfices après impôts iront aux associations choisies. En cas de pertes, seuls les actionnaires les supporteront.

E

Experts : la direction d'Immo T SA s'entoure si nécessaire de tous les experts nécessaires avant l'acquisition d'un immeuble, qu'ils soient architectes, experts locaux ou autres (ingénieurs, géologues,...)

F

Fiscalité: G&G est une SA qui ne recherche pas d'avantage fiscal propre. Une demande spéciale est cependant prévue auprès de l'autorité pour obtenir des conditions préférentielles sur la partie du disponible prévu pour les associations. Les actionnaires seront, eux, taxés sur le revenu pour les 3% leur revenant.

Fonds propres minimum : la SA ne sera créée que si un minimum de 900.000.- est trouvé en actions ou prêts postposés, ceci permettant des investissements de l'ordre de 3.000.000.-

G

Gérance: les immeubles choisis sont confiés à une ou plusieurs gérances membres de l'USPI. C'est la gérance qui propose chaque année au Conseil la répartition du bénéfice annuel après impôt. En sus des 3% prioritairement dus aux propriétaires et des réserves pour travaux à venir, le solde est intégralement versé aux associations choisies.

Gestion courante : au vu des objectifs de G&G SA, la gérance se voit pressée d'avoir une gestion ferme mais humaine de l'immeuble. Toute proposition d'amélioration énergétique faisant du sens et ne pénalisant pas trop le rendement est aussi préavisée positivement par les propriétaires.

G&G: le nom donné à la SA en création vient de "Get and Give" révélant ainsi les deux volets du projet, "Get" pour les 3% perçus et "give" pour le solde donné aux associations choisies. Arthur Ashe a dit à ce propos: « From what we get, we can make a living; what we give makes a life! »

I

Immo T SA (voir www.immo-t.ch): cette société dont le métier depuis 2002 est le courtage immobilier et dont 50% des bénéfices sont réservés à des œuvres liées à l'enfance est responsable de l'acquisition et de la revente des immeubles choisis. Elle est rémunérée selon les tarifs en vigueur et est au bénéfice d'une commission d'acquéreur si elle n'est pas rémunérée par la partie vendeuse.

Initiateur de « G&G en création »: Didier Grobet (voir sous D)

L

Liquidités des parts : en tout temps, l'actionnaire peut demander au Conseil d'informer tous les actionnaires que ses actions sont à vendre. La valeur est définie selon le point « valeur », à voir sous V. Le Conseil a pour responsabilité de tenir en permanence une liste de prospects non encore actionnaires et désireux d'acquérir une part. Par ailleurs, 5% du capital social est conservé pour acquérir au besoin (avant revente) des parts ne trouvant momentanément pas acquéreur.

Liquidités des avoirs : Les placements immobiliers prévus nécessitent une recherche approfondie et le Conseil ne doit pas être sous la pression du temps. Dans l'attente de trouver des biens conformes aux critères, les liquidités sont placées en parts de fonds de placement immobilier.

P

Prêts postposés : pour différentes raisons des entreprises préféreront peut-être faire un prêt postposé par parts de 5000.-. Chaque part donnera alors droit aux mêmes avantages que les actions correspondantes (hors droit de vote). La liquidité des parts est assurée par le conseil qui informera l'ensemble des actionnaires et autres prêteurs sur simple demande du prêteur. Le prêteur pourra aussi proposer sa part au prix qui lui convient à qui il l'entend.

Prêts bancaires : la SA ne sollicite pas plus de 70% de prêts et privilège en 2008 / 2009 les taux fixes à long terme

Prorata : les associations reçoivent les fonds qui leur sont dus au prorata des parts les indiquant comme bénéficiaire. Afin d'économiser les frais administratifs et si le montant à verser à l'association est inférieur à 1000.-, il est mis en compte et versé quand le total réservé atteint ce montant.

R

Rendement du placement : les actionnaires ont droit chaque année et pour peu que les résultats après réserve pour travaux et impôts payés le permettent à un versement équivalent à 3% de leur(s) action(s). Le solde, déterminé par la régie va aux associations soutenues. Si le compte PP ne permet pas une année le versement des 3%, il en est tenu compte dans les exercices suivants, le droit des actionnaires à toucher l'intégralité des 3% étant prioritaire sur tout versement aux associations.

Risques : la SA est seule responsable des risques liés à son état de propriétaire d'immeuble. Ni les actionnaires ni les associations bénéficiaires ne courent de risque.

S

Société anonyme: de nombreuses formes juridiques ont été envisagées pour la création de G&G. La SA est celle qui préserve le mieux la sécurité et la tranquillité des investisseurs amis des associations

A ce stade, demeure la seule incertitude majeure liée à G&G. Si la société créée est assimilée par la CFB à un placement collectif de capitaux et donc sous la loi entrée en application le 01.07.08, une "astuce" devra être trouvée pour éviter les multiples charges qu'impliqueraient cet assujettissement, charges qui anéantiraient en tout ou partie les versements possibles aux associations. Des solutions sont en travail.

T

Transparence: les actionnaires sont les bienvenus en tout temps au siège de la SA

Trois pour cent: ce pourcentage fixe réservé pour les actionnaires pourra être revu à la hausse par les actionnaires lors d'une AG si les rendements des obligations suisses devait évoluer au delà de 3.5% (rendement net à 10 ans).

V

Valeur des actions : En dehors de la valeur au bilan établie chaque année, la valeur de la part est revue par la fiduciaire tous les cinq ans avec l'aide d'un expert neutre en tenant compte de la valeur vénale du bien. Les actionnaires peuvent s'écarter des valeurs indiquées et offrir leur(s) action(s) en tous temps au prix de leur choix avec un droit d'emption des actionnaires. Les modestes frais liés à la vente sont à la charge des vendeurs.

Vente des actions: ces ventes sont libres avec un droit d'emption des actionnaires en place. Toute vente à des étrangers est soumise au Conseil d'Administration qui répond favorablement ou non en fonction de la proportion d'étrangers au capital (Loi sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger). Le nouvel actionnaire peut modifier l'association bénéficiaire liée dès sa prise de possession, tout en restant dans la liste établie par le Conseil

Vente des biens immobiliers : les actionnaires peuvent décider en tout temps (assemblées générales ordinaires ou extraordinaires) de se séparer d'un immeuble. Le solde des liquidités obtenues sont à nouveau placées dans des biens immobiliers à moins que la dissolution de la SA n'ait été votée.

Z

Zéro frais administratifs: il est impossible de gérer G&G sans frais administratifs ou de gestion (gérance, conseil d'administration, organisation de l'AG et de l'information aux actionnaires et aux associations). Cependant, il est demandé à chacun de limiter ses prétentions au strict minimum.

Toute information ou question: Didier Grobet, Immo T SA, info@immo-t.ch ou 021.793.18.11