

CONVOCATIONS

ASSEMBLÉES D'ACTIONNAIRES ET DE PORTEURS DE PARTS

LFP PIERRE

Société Civile de Placement Immobilier à Capital Variable
Siège social : 128, boulevard Raspail – 75006 Paris
424 708 782 R.C.S. Paris

Avis de convocation.

Mesdames, Messieurs les Associés,

de la Société Civile de Placement Immobilier LFP PIERRE, sont convoqués en Assemblées Générales Ordinaire et Extraordinaire le vingt-trois juin deux mille seize à neuf heures trente à PARIS (75006) – 128, boulevard Raspail, afin de délibérer sur les ordres du jour suivants :

De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire :

- Rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes – Constatation du capital effectif au 31 décembre 2015 -
- Approbation des comptes sociaux - Quitus à la société de gestion
- Affectation du résultat de l'exercice
- Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2015
- Approbation du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier
- Autorisation donnée à la société de gestion de doter le "Fonds de remboursement"
- Autorisation donnée à la société de gestion de procéder à la distribution partielle des réserves distribuables de "plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs", sous condition de l'attestation du commissaire aux comptes établissant l'existence de telles réserves - Constatation du montant de la distribution de plus-values immobilières au cours de l'exercice précédent
- 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
- Renouvellement du mandat des experts immobiliers
- Nomination de nouveaux membres du conseil de surveillance
- Autorisation donnée à la société de gestion de prélever des sommes sur le poste prime d'émission lors de nouvelles souscriptions
- Pouvoirs en vue des formalités

De la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire :

- Aménagement de la politique d'investissement : diversification sectorielle – Modification corrélative de la note d'information
- Dénomination de la société - Modification corrélative de l'article III des statuts
- Précision relative aux distributions pour les parts démembrées - Modification corrélative de l'article XIII des statuts
- Absence d'enregistrement des parts dans un Etat des Etats-Unis d'Amérique – Modification corrélative de l'article XIV des statuts
- Précision relative à la possibilité d'octroyer des garanties – Modification corrélative de l'article XVI des statuts
- Précision sur les modalités de désignation des membres du conseil de surveillance - Modification corrélative de l'article XX des statuts
- Précision de la possibilité de prélever la commission de souscription sur la prime d'émission - Modification corrélative de l'article XXVII des statuts
- Pouvoir en vue des formalités.

Projets de résolutions.

Résolutions soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire :

Première résolution. — 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 2015 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 637 700 000,00 euros et un bénéfice net de 31 066 045,74 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. — L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 31 066 045,74 euros, qui augmenté du report à nouveau, soit 524 394,32 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 31 590 440,06 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :
— A titre de distribution une somme de 27 275 340,00 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés)
— Au report à nouveau une somme de 4 315 100,06 euros.

Troisième résolution. — 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 2015, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :
— Valeur comptable : 672 646 333,74 euros, soit 73 836,04 euros par part,
— Valeur de réalisation : 697 829 398,13 euros, soit 76 600,37 euros par part,
— Valeur de reconstitution : 761 600 661,26 euros, soit 83 600,51 euros par part.

Quatrième résolution. — 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. — L'assemblée générale :

— autorise la société de gestion à doter le fonds de remboursement dans la limite, au cours d'un exercice, d'un montant ne pouvant excéder 10 % de la capitalisation appréciée au 31 décembre de l'exercice précédent,
 — autorise la société de gestion à affecter, à cette fin audit « Fonds de remboursement », pour leur montant total ou estimé nécessaire, les fonds provenant de cessions d'éléments du patrimoine social.
 La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016.

Sixième résolution. — L'assemblée générale autorise la société de gestion à procéder, sur la base de situations intermédiaires, à la distribution partielle des réserves distribuables de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs », sous condition de l'attestation établie par le commissaire aux comptes sur l'existence de telles réserves et décide que, dans un tel cas, cette distribution partielle s'effectuera dans la limite d'un montant maximum par part ne pouvant excéder 25 % du dividende de l'exercice.
 La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016.
 L'assemblée générale prend acte de la distribution de plus-values immobilières effectuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015, à hauteur de 115 620,00 euros.

Septième résolution. — 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 2016.
 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 2015 à 17 712,00 euros, soit 120,49 euros par part au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Huitième résolution. — L'assemblée générale renouvelle le mandat du cabinet CB Richard Ellis Valuation et du cabinet Auguste Thouard Expertise, en qualité d'experts immobiliers chargés d'établir trimestriellement la valeur du patrimoine de la SCPI, pour une durée de 5 ans expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Neuvième résolution. — L'assemblée générale, prenant acte que le conseil de surveillance peut être composé de 7 à 12 membres, nomme en qualité de nouveaux membres du conseil de surveillance, pour une durée expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2018 appelée à statuer sur les comptes de 2017 : (Seront nommés parmi la liste ci-dessous au plus les cinq candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix) :

Candidats	Elu / Non élu	Nombre de voix
Personnes physiques :		
Alexandre BOIS		
Alain INGREMEAU		
Personnes morales :		
Assurances du Crédit Mutuel Nord IARD		
Les Ailes Brisées		
SCI Antoine		
SCI Pérennité Pierre		
SURAVENIR (Cie d'assurances)		

Dixième résolution. — L'assemblée générale, autorise, en tant que de besoin, la société de gestion :
 — à prélever sur le poste prime d'émission, lors de nouvelles souscriptions, un montant permettant de maintenir le report à nouveau par part inchangé conformément à ses statuts,
 — à procéder à la distribution des sommes qui auront été ainsi prélevées sur le poste prime d'émission sur la base de situations intermédiaires.
 La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016.
 L'assemblée générale prend acte qu'il n'y a pas eu de prélèvement sur le poste prime d'émission effectuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015 aux fins d'inscription au poste report à nouveau.

Onzième résolution. — 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 (Aménagement de la politique d'investissement : diversification sectorielle – Modification corrélative de la note d'information).
 — L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, et sous condition suspensive du visa de l'Autorité des marchés financiers, autorise la modification de la politique d'investissement afin d'élargir la politique d'investissement, à d'autres typologies d'actifs immobiliers (emplacements de parkings, santé, hôtels, résidences gérées, etc., dès lors qu'ils font majoritairement l'objet d'un bail commercial) dans la limite de 15 %.
 En conséquence, la politique d'investissement mentionnée dans la note d'information sera dorénavant rédigée comme suit :

« 2. **Politique d'investissement immobilier**
 Conformément à ses objectifs d'origine la SCPI LFP PIERRE s'est constitué et continuera de se constituer, directement ou indirectement, un patrimoine diversifié :

– principalement constitué de locaux à usage de bureaux, de locaux commerciaux, de locaux d'activités et d'entrepôts, et
 – dans la limite de 15 % des actifs immobiliers de la SCPI, d'autres typologies d'actifs immobiliers (emplacements de parkings, santé, hôtels, résidences gérées, etc. dès lors qu'ils font majoritairement l'objet d'un bail commercial). Cet élargissement de la politique d'investissement a été autorisé par l'assemblée générale extraordinaire en date du 23 juin 2016 ;
 – d'actifs situés en France et accessoirement dans des Etats de la zone euro. Il est rappelé que cet élargissement de la politique d'investissement, à titre accessoire, aux Etats de la zone euro a été autorisé par l'assemblée générale extraordinaire en date du 17 juin 2014.
 Les acquisitions portent sur des immeubles existants ou en l'état futur d'achèvement, ou des droits réels immobiliers, détenus de façon directe ou indirecte.

Politique de recours au financement bancaire

Conformément aux dispositions statutaires, la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à 15 % de la capitalisation appréciée au 31 décembre de l'année qui précède.

Cette limite tient compte de l'endettement des sociétés contrôlées dans lesquelles la SCPI détient une participation et pourra être modifiée par une décision de l'assemblée générale extraordinaire.

Elle pourra également, au nom et pour le compte de la Société, consentir des garanties. »

Deuxième résolution (Dénomination de la société - Modification corrélative de l'article III des statuts). — L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de dénommer la société LA FRANCAISE PIERRE et de modifier corrélativement l'article III des statuts comme suit :

Article III : Dénomination

Ancienne rédaction :

« La Société a pour dénomination LFP Pierre. »

Nouvelle rédaction :

« La Société a pour dénomination La Française Pierre. »

Troisième résolution (Précision relative aux distributions pour les parts démembrées - Modification corrélative de l'article XIII des statuts). — L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de préciser aux statuts les modalités de distributions applicables aux parts dont la propriété est démembrée et d'ajouter à la fin de l'article XIII des statuts le paragraphe rédigé comme suit :

« La Société sera valablement libérée du paiement des dividendes, qu'elle qu'en soit la nature (résultat ou réserve) par leur versement à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser une partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire. Aussi les plus-values sur cession d'immeubles seront imposées chez l'usufruitier. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Quatrième résolution (Absence d'enregistrement des parts dans un Etat des Etats-Unis d'Amérique - Modification corrélative de l'article XIV des statuts). — L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de préciser aux statuts l'absence d'enregistrement des parts de la SCPI dans un Etat des Etats-Unis d'Amérique et, corrélativement de modifier le titre de l'article XIV des statuts anciennement intitulé « Transmission des parts – Nantissement », ainsi que d'ajouter un paragraphe 4. audit article XIV des statuts comme suit :

« Article XIV : Transmission des parts – Nantissement – Absence d'enregistrement des parts dans un Etat des Etats-Unis d'Amérique

[...]

4. Absence d'enregistrement des parts dans un Etat des Etats-Unis d'Amérique

Les parts de la SCPI n'ont pas été ni ne seront enregistrées en vertu du U.S Securities Act de 1933 (l'« Act de 1933 »), ou en vertu de quelque loi applicable dans un Etat des Etats-Unis d'Amérique.

Par conséquent, les parts ne pourront pas être directement ni indirectement cédées, offertes ou vendues aux Etats-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice de tout ressortissant des Etats-Unis d'Amérique (« U.S Person » tel que ce terme est défini dans la note d'information, par la réglementation américaine « Regulation S » dans le cadre de l'Act de 1933 adoptée par l'autorité américaine de régulation des marchés (« Securities and Exchange Commission ») ou « SEC »).

La société de gestion de la SCPI peut imposer des restrictions (i) à la détention des parts par une « U.S. Person », ou (ii) au transfert des parts à une « U.S. Person ». »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Cinquième résolution (Précision relative à la possibilité d'octroyer des garanties - Modification corrélative de l'article XVI des statuts). — L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de préciser aux statuts la possibilité d'octroyer des garanties et de modifier corrélativement l'article XVI des statuts comme suit :

Ancienne rédaction

« En outre, la Société de Gestion peut consentir au nom et pour le compte de la Société des avances en comptes-courant aux sociétés mentionnées aux 2° et 3° du 1 de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier dont elle détient directement ou indirectement au moins 5 % du capital social. Elle pourra également, au nom et pour le compte de la Société, consentir des garanties conformément à l'article L.214-102 du Code monétaire et financier. »

Nouvelle rédaction

« En outre, la Société de Gestion peut consentir au nom et pour le compte de la Société des avances en comptes-courant aux sociétés mentionnées aux 2° et 3° du 1 de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier dont elle détient directement ou indirectement au moins 5 % du capital social. Elle pourra également, au nom et pour le compte de la Société, consentir des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité et de celle de ses filiales, notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts. »

Le reste de l'article reste inchangé

Sixième résolution (Précision sur les modalités de désignation des membres du conseil de surveillance - Modification corrélative de l'article XX des statuts). — L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de préciser les modalités de désignation des membres du conseil de surveillance et de modifier corrélativement le paragraphe 1 de l'article XX des statuts comme suit :

Ancienne rédaction

« I. Nomination

Les membres du Conseil sont pris parmi les Associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Le Conseil de Surveillance en fonction, composé de sept membres au moins, pourra augmenter le nombre de ses membres jusqu'au maximum de douze.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et ils sont toujours rééligibles.

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré, ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Quand le nombre des membres du Conseil de Surveillance tombe, par suite de décès ou de démission, au-dessous du nombre minimum ci-dessus fixé, l'Assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le Conseil de Surveillance.

Préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale devant nommer de nouveaux membres, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les Associés non-fondateurs. »

Nouvelle rédaction

« I. Nomination

Les membres du Conseil sont pris parmi les Associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Le Conseil de Surveillance est composé de sept membres au moins, et de douze membres au maximum.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et ils sont toujours rééligibles.

En cas de vacance par décès ou démission, et dans la limite du nombre minimum statutaire ci-dessus fixé, le Conseil peut pourvoir au remplacement à titre provisoire. La ou les cooptations ainsi faites seront soumises à la ratification de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance. Lesdits membres ne demeurent en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de leur prédécesseur.

Lorsque le nombre des membres du Conseil de Surveillance devient inférieur au nombre minimum ci-dessus fixé, l'Assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le Conseil de Surveillance.

Préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale devant nommer de nouveaux membres, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Septième résolution (Précision de la possibilité de prélever la commission de souscription sur la prime d'émission - Modification corrélative de l'article XXVII des statuts). — L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de préciser aux statuts la possibilité de prélever la commission de souscription sur la prime d'émission et de modifier corrélativement le dernier alinéa de l'article XXVII des statuts comme suit :

Ancienne rédaction

« *Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux, à la recherche et à l'acquisition des immeubles pourront être amortis sur la prime d'émission, sur laquelle sera également prélevé, pour chaque part nouvelle souscrite, le montant permettant de maintenir le niveau du report à nouveau existant. »*

Nouvelle rédaction

« *[...] Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux (en ce compris la commission de souscription), à la recherche et à l'acquisition des immeubles (tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable, les frais de notaire) pourront être amortis sur la prime d'émission, sur laquelle sera également prélevé, pour chaque part nouvelle souscrite, le montant permettant de maintenir le niveau du report à nouveau existant. »*

Le reste de l'article demeure inchangé.

Huitième résolution (Pouvoir 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 23 juin 2016, les associés seront réunis sur seconde convocation le 8 juillet 2016 à 14 heures 30 à la même adresse et sur le même ordre du jour.

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

Personnes physiques :

— Alexandre BOIS - 43 ans

Détenant : 1 part

Demeurant : 44, rue Bayen – 75017 Paris

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : responsable trésorerie centrale, financement et placement de l'ACOSS

— Alain INGREMEAU - 61 ans

Détenant : 5 parts

Demeurant : 9, rue Hartley-Wintney – 86310 Saint-Savin

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : vétérinaire libéral en secteur rural

Personnes morales :

— ASSURANCES DU CREDIT MUTUEL NORD IARD

Détenant 10 parts

Siège social : 4, place Richebé – 59000 Lille

Numéro d'immatriculation au R.C.S. : 408 824 985 R.C.S. LILLE METROPOLE

Représentant légal : Tristan Guerlain

Activité : compagnie d'assurances

— LES AILES BRISEES

Détenant 120 parts

Siège social : 5, Rue Christophe Colomb - 75008 Paris

Représentant légal : Jean-Pierre Martin

Activité : association reconnue d'utilité publique regroupant les anciens combattants et assurant une aide aux victimes civiles et militaires d'accidents aériens ainsi qu'à leurs proches

— SCI ANTOINE

Détenant 5 parts

Siège social : 8, rue de Lorraine – 88160 Fresse-sur-Moselle

Numéro d'immatriculation au R.C.S. : 341 883 775 R.C.S. Epinal

Représentant légal : Grégoire Bluntzer

Activité : société familiale d'investissement immobilier

— SCI PERENNITE PIERRE

Détenant 634 parts

Siège social : 9, boulevard Gouvion Saint-Cyr – 75017 Paris

Numéro d'immatriculation au R.C.S. : 402 876 023 R.C.S. Paris

Représentant légal : Tristan Guerlain

Activité : compagnie d'assurances

— SURAVENIR

Détenant 403 parts

Siège social : 232, rue Général Paulet – 29200 Brest

Numéro d'immatriculation au R.C.S. : 330 033 127 R.C.S. Brest

Représentant légal : Bernard Le Bras

Activité : compagnie d'assurances

*La Société de gestion,
La Française Real Estate Mangers.*