

## CONVOCATIONS

### ASSEMBLÉES D'ACTIONNAIRES ET DE PORTEURS DE PARTS

#### PIERRE PLUS

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable.  
Siège social : 43/47 avenue de la Grande Armée - 75116 PARIS.  
382.886.323 R.C.S. PARIS.

#### AVIS DE CONVOCATION

Les associés de la SCPI PIERRE PLUS sont convoqués en assemblée générale mixte le jeudi 5 juin 2014 à 14 heures 30 à l'hôtel NAPOLEON – Salon Friedland – 38/40 avenue Friedland – 75008 PARIS. A défaut de quorum, les associés sont informés que l'assemblée générale, sur seconde convocation, se tiendra le mardi 17 juin 2014 à 14 heures 30 à la même adresse. Les associés seront appelés à délibérer sur les ordres du jour suivants.

##### **De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire :**

I. Lecture :

- du rapport de la société de gestion ;
- du rapport du Conseil de surveillance ;
- des rapports du Commissaire aux comptes.

II. Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013 et quitus à donner à la société de gestion ;

III. Approbation des conventions réglementées ;

IV. Approbation de la valeur comptable, de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution ;

V. Constatation du capital effectif arrêté au 31 décembre 2013 ;

VI. Affectation du résultat ;

IX. Autorisation donnée à la société de gestion de céder des éléments du patrimoine et de percevoir une rémunération ;

XI. Ratification de la nomination du dépositaire ;

XII. Pouvoirs pour formalités.

##### **De la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire :**

I. Mise à jour réglementaire et modification subséquente des statuts ;

II. Pouvoirs aux fins de formalités.

Les associés de la SCPI PIERRE PLUS seront appelés à voter sur les projets de résolutions suivants.

#### **De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire :**

**PREMIÈRE RÉOLUTION.** — Après avoir entendu le rapport de la société de gestion, le rapport du Conseil de surveillance et le rapport du Commissaire aux comptes, l'Assemblée générale approuve les comptes de l'exercice 2013 tels qu'ils ont été présentés ainsi que la gestion sociale et donne quitus de sa gestion à la société de gestion CILOGER.

**DEUXIÈME RÉOLUTION.** — L'Assemblée générale, après avoir entendu le 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 approuve son contenu.

**TROISIÈME RÉOLUTION.** — L'Assemblée générale approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SCPI qui s'élèvent au 31 décembre 2013 à :

– valeur comptable :	207 687 515 euros	soit 908,10 euros pour une part,
– valeur de réalisation :	215 762 401 euros	soit 943,41 euros pour une part,
– valeur de reconstitution :	251 629 012 euros	soit 1 100,23 euros pour une part

**QUATRIÈME RÉOLUTION.** — L'Assemblée générale, sur proposition de la société de gestion, arrête le capital effectif de la SCPI au 31 décembre 2013 à la somme de 139 510 660 euros.

**CINQUIÈME RÉSOLUTION.** — L'Assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 12 608 832,51 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 900 717,43 euros, forme un revenu distribuable de 13 509 549,94 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

– à la distribution d'un dividende, une somme de :	11 030 380,60 euros,
– au report à nouveau, une somme de :	2 479 169,34 euros.

**SIXIÈME RÉSOLUTION.** — L'Assemblée générale autorise la société de gestion à céder des éléments du patrimoine immobilier ne correspondant plus à la politique d'investissement de la SCPI, dans les conditions fixées par l'article R.214-157 du Code monétaire et financier, et à réinvestir les produits de ces arbitrages.

Cette faculté est consentie à la société de gestion jusqu'à l'Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2014.

Pour sa prestation d'arbitrage et de réinvestissement, la société de gestion percevra une rémunération hors taxes de :

– 0,5 % du prix de cession net vendeur, cette rémunération étant perçue à réception des fonds par la SCPI ;

– 2 % des investissements hors taxes, droits et frais inclus, lors du réemploi des fonds provenant des cessions visées ci-dessus, cette rémunération étant perçue au fur et à mesure des décaissements.

**SEPTIÈME RÉSOLUTION.** — L'Assemblée générale ordinaire, ratifie la nomination par la société de gestion de Société Générale Securities Services - 1-5 rue du Débarcadère - 92700 COLOMBES, en qualité de Dépositaire de la SCPI.

**HUITIÈME RÉSOLUTION.** — L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal, à l'effet de remplir toutes les formalités légales, administratives, fiscales et autres, et, de signer à cet effet, tous actes, dépôts et en général, toutes pièces nécessaires.

### De la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire :

**PREMIÈRES RÉSOLUTION.** — L'Assemblée Générale, après avoir pris acte de la transposition de la Directive dite « AIFM » en droit français par l'Ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013, décide de mettre à jour l'ensemble des articles et textes applicables dont il est fait mention dans les statuts.

**DEUXIÈME RÉSOLUTION.** — L'Assemblée générale, connaissance prise de la directive AIFM et de la renumérotation du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers (RGAMF) et de la recodification du Code monétaire et financier (COMOFI), décide de modifier l'article I des statuts comme suit :

#### « ARTICLE I : FORME

La société objet des présentes, est une société civile à capital variable, qui sera régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, l'article L.231-1 du Code de commerce, les articles L.214-1, L.214-24 à L.214-24-23, L.231-8 à L.231-21, D.214-32 à D.214-32-8, R.214-130 à R.214-160 du Code monétaire et financier, les articles 422-189 à 422-236 du règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (RGAMF) ainsi que par tous textes subséquents et par les présents statuts. »

**TROISIÈME RÉSOLUTION.** — L'Assemblée Générale, connaissance prise des articles L.214-114 et L.214-115 du Code monétaire et financier permettant d'élargir l'objet social de la société, décide, en conséquence, de modifier ledit objet social et l'article II des statuts comme suit :

#### « ARTICLE II : OBJET

La S.C.P.I. a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, à l'exclusion des parts de SCPI et d'OPCI, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

Dans le cadre des acquisitions indirectes, la SCPI pourra acquérir des parts de SCI dans lesquelles elle détient la majorité des droits de vote.

Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

Elle peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

Ce patrimoine immobilier concernera essentiellement des biens situés sur le territoire français et éventuellement des biens situés dans les pays de la Communauté Economique Européenne. »

La politique d'investissement de la SCPI, telle que figurant sur la note d'information, sera modifiée en conséquence.

**QUATRIÈME RÉSOLUTION.** — L'Assemblée Générale, connaissance prise des modifications apportées par la Directive dite « AIFM » aux dispositions législatives et réglementaires régissant les SCPI décident de procéder aux modifications statutaires suivantes :

#### ARTICLE IX : VARIABILITE DU CAPITAL

Les deux derniers alinéas sont remplacés par les suivants :

« Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que le capital initial n'a pas été intégralement libéré et tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu à l'article L.214-93 depuis plus de trois mois pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

L'inscription d'ordres d'achat ou de vente de parts sur un registre d'une S.C.P.I. à capital variable constitue une mesure appropriée au sens de l'article L.214-93-II du Code monétaire et financier. L'application de cette mesure emporte la suspension des demandes de retrait. »

#### ARTICLE XV : RESPONSABILITE DES ASSOCIES

La référence à l'article L.214-55 du Code monétaire et financier est remplacée par la référence à l'article L.214-89 du Code monétaire et financier.

**CINQUIÈME RÉSOLUTION.** — L'Assemblée générale, connaissance prise du changement de siège social par décision de la société de gestion de la SCPI, décide de modifier le premier alinéa de l'article XVII des statuts relatif à la nomination de la société de gestion comme suit:

#### « ARTICLE XVII : NOMINATION DE LA SOCIETE DE GESTION

La société est administrée par une Société de Gestion. La société CILOGER, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de quatre cent cinquante mille Euros (450 000 €), dont le siège social est à PARIS 16ème, 43/47 avenue de la Grande Armée, est désignée comme Société de Gestion de la société. »

**SIXIÈME RÉSOLUTION.** — L'Assemblée générale, sur proposition de la société de gestion et connaissance prise de la suppression de l'obligation pour la société de gestion d'obtenir l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour tout échange, toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société, dans la nouvelle rédaction de l'article L.214-101 du COMOFI, décide de supprimer le troisième alinéa de l'article XVIII des statuts relatif aux *Attributions et pouvoirs de la société de gestion* ainsi que le septième alinéa de l'article XXV des statuts relatif à *L'Assemblée générale*.

**SEPTIÈME RÉSOLUTION.** — L'Assemblée générale, connaissance prise de :  
— l'article L.214-24-4 du COMOFI sur l'obligation pour les FIA de nommer un dépositaire,  
— la mise en place de deux nouvelles commissions aux termes de l'article 422-224 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers.  
décide de modifier l'article XX des statuts relatif à la *rémunération de la société de gestion* comme suit:

#### « ARTICLE XX : REMUNERATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société de Gestion prend en charge les frais exposés pour l'administration de la société, et la gestion normale des biens sociaux. Sont notamment pris en charge par la Société de Gestion les frais de distribution des revenus, les frais de création, d'impression et de distribution des documents d'information obligatoires, les frais de gestion, de comptabilité de tenue informatique du fichier associés, de bureau et de secrétariat, les frais de gestion locative du patrimoine.

Tous autres frais sont supportés par la société, notamment les frais relatifs à l'acquisition des immeubles, les frais d'entretien du patrimoine et les honoraires afférents, les primes d'assurance d'immeubles, les frais d'expertise du patrimoine, les frais de convocation et de tenue des Assemblées Générales et du Conseil de Surveillance, les frais de mission du Commissaire aux comptes, **la rémunération et les frais du dépositaire**.

La Société de Gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant une commission :

— de souscription, fixée à 9 % hors taxes du prix d'émission des parts, à titre de remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier de la société et de la prospection des capitaux ;  
— de gestion, fixée à 9.20 % hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés, pour son administration et la gestion du patrimoine de la S.C.P.I. détenu de manière directe et/ou de manière indirecte. **Cette commission rémunère également le suivi et le pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier de la SCPI.**

— de mutation de parts :  
— si la mutation de parts s'opère par cession directe entre vendeur et acheteur ou par voie de succession ou de donation, la Société de Gestion percevra à titre de frais de dossier, un forfait de 122,31 € euros hors taxes, soit 146,77 € euros taxes comprises. Ce montant sera indexé le 1er janvier de chaque année, et pour la première fois le 1er janvier 2002, sur la variation au cours des douze derniers mois de l'année n-1, de l'indice général INSEE du coût des services (sous-indice 4009 de l'indice des prix à la consommation).  
— **D'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers :**  
— **une commission hors taxe de 0,5 % du prix de cession net vendeur, cette rémunération étant perçue à réception des fonds par la SCPI ;**  
— **une commission hors taxe de 2 % des investissements hors taxes, droits et frais inclus, lors du réemploi des fonds provenant des cessions visées ci-dessus, cette rémunération étant perçue au fur et à mesure des décaissements.**

La prise en charge de frais supplémentaires pourra être soumise à l'agrément de l'Assemblée Générale des associés, pour couvrir des charges exceptionnelles ou non, imprévisibles à la date de signature des présents statuts, et qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales. La décision de l'Assemblée Générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier. »

Et d'insérer un nouvel article XXII, relatif à la nomination et à la mission du dépositaire, rédigé comme suit :

#### « Article XXII : DEPOSITAIRE

##### 1. Nomination du Dépositaire

La société de gestion nomme un dépositaire unique.

##### 2. Missions du dépositaire

Dans les conditions fixées par le Règlement général de l'autorité des marchés financiers et l'article L.214-24-8 du Code monétaire et financier, le dépositaire veille à ce que tous les paiements effectués par des investisseurs ou en leur nom lors de la souscription de parts ou d'actions de la SCPI aient été reçus.

De façon générale, le Dépositaire veille au suivi adéquat des flux de liquidités de la SCPI.  
Le dépositaire assure la garde des actifs de la SCPI.

Le dépositaire :

1° S'assure que la vente, l'émission, le rachat, le remboursement et l'annulation des parts effectués par la SCPI ou pour son compte sont conformes aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs ainsi qu'à la note d'information de la SCPI.

2° S'assure que le calcul de la valeur des parts de la SCPI est effectué conformément aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs ainsi qu'à la note d'information de la SCPI.

3° Exécute les instructions de la SCPI ou de sa société de gestion sous réserve qu'elles ne soient contraires aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs ainsi qu'à la note d'information de la SCPI.

4° S'assure que, dans les opérations portant sur les actifs du FIA, la contrepartie lui est remise dans les délais d'usage.

5° S'assure que les produits de la SCPI reçoivent une affectation conforme aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs ainsi qu'à la note d'information de la SCPI. »

**HUITIÈME RÉSOLUTION.** — L'Assemblée générale, connaissance prise de l'article 422-200 du RGAMF ramenant à trois ans la durée des mandats des membres du Conseil de surveillance, décide de modifier la première partie de l'article XXI des statuts relatif au *Conseil de surveillance* comme suit:

**« ARTICLE XXI : CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Avant toute publicité en vue de faire appel à l'épargne publique, il sera institué un Conseil de Surveillance qui assiste la Société de Gestion et exerce le contrôle permanent de la gestion de la société.

Ce Conseil est composé de sept membres au moins, et douze membres au plus pris parmi les associés.

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

Leur mandat vient à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés statuant sur les comptes du troisième exercice social faisant suite à leur nomination.

En cas de vacance par démission ou décès d'un ou de plusieurs des membres du Conseil de Surveillance, et quel que soit le nombre de conseillers restant en poste, le Conseil a la possibilité de procéder à des nominations à titre provisoire.

Ces cooptations sont soumises à la ratification de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibératives au sein du Conseil de Surveillance.

Le membre nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que jusqu'à la plus prochaine Assemblée Générale, laquelle devra nommer un nouveau membre. Le mandat du membre ainsi nommé expirera à l'issue du mandat de l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance préalablement nommés pour trois ans. »

**NEUVIÈME RÉOLUTION.** — L'Assemblée générale, compte tenu de l'insertion d'un nouvel article XXII aux statuts, décide que les articles XXII à XXXIV des statuts, deviennent les articles XXIII à XXXV des statuts.

**DIXIÈME RÉOLUTION.** — L'Assemblée générale, décide de remplacer la référence à l'article L214-75 du COMOFI par la référence à l'article L214-105 du COMOFI dans l'article XXIV ancien.

L'Assemblée générale, sur proposition de la société de gestion et afin de préciser les modalités d'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de résolutions à la demande des associés, décide d'insérer un dernier alinéa à l'article XXIV ancien des statuts relatif aux *Assemblées générales* comme suit :

**« ARTICLE XXV : ASSEMBLÉES GÉNÉRALES**

Un ou plusieurs associés représentant au moins 5 % du capital social peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée des projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social de la SCPI par lettre recommandée avec avis de réception vingt-cinq jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation.

Toutefois, lorsque le capital de la SCPI est supérieur à 760 000 euros, le montant du capital à représenter en application de l'alinéa précédent est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :

- 4 % pour les 760 000 premiers euros ;
- 2,5 % pour la tranche de capital comprise entre 760 000 euros et 7 600 000 euros ;
- 1 % pour la tranche comprise entre 7 600 000 euros et 15 200 000 euros ;
- 0,5 % pour le surplus de capital.

Le texte des projets de résolution peut être assorti d'un bref exposé des motifs. Les auteurs de la demande doivent justifier de la possession ou de la fraction du capital exigé.

La Société de Gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de cette réception. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'assemblée. »

**ONZIÈME RÉOLUTION.** — L'Assemblée générale, connaissance prise de l'article R214-137 du COMOFI, décide d'introduire après le deuxième alinéa de l'article XXVIII ancien des statuts relatif à la *communication des documents* d'assemblée générale, le paragraphe suivant:

**« ARTICLE XXIX : COMMUNICATIONS DE DOCUMENTS**

Tout associé reçoit, avec la lettre de convocation à l'Assemblée Générale, par voie postale ou par voie électronique la brochure contenant l'ensemble des documents légaux d'information.

Les associés qui entendent recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités d'envoi des documents afférents aux Assemblées Générales, adressent au préalable leur accord écrit en ce sens, à la société de gestion.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, à la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de 45 jours avant l'Assemblée Générale. »

**DOUZIÈME RÉOLUTION.** — L'Assemblée générale, décide de modifier le troisième alinéa de l'article XXX ancien des statuts relatif à l'établissement des comptes sociaux, comme suit :

**« ARTICLE XXXI : ÉTABLISSEMENT DES COMPTES SOCIAUX**

Elle est tenue d'appliquer le plan comptable particulier suivant les modalités fixées par la réglementation sur les SCPI (arrêté du 26 avril 1995 approuvant les dispositions du plan comptable des Sociétés civiles autorisées à faire publiquement appel à l'épargne, modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement n° 99 du 23 juin 1999 du Comité de la réglementation comptable). »

**TREIZIÈME RÉOLUTION.** — L'Assemblée Générale, en conséquence de l'adoption des résolutions précédentes et connaissance prise du projet des statuts de la Société intégrant les modifications ci-dessus arrêtées, adopte article par article, puis dans son ensemble, le texte des nouveaux statuts de la SCPI PIERRE PLUS dont un exemplaire est annexé au présent procès-verbal.

**QUATORZIÈME RÉOLUTION.** — L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal, à l'effet de remplir toutes les formalités légales, administratives, fiscales et autres, et, de signer à cet effet, tous actes, dépôts et en général, toutes pièces nécessaires.