

CONVOICATIONS

ASSEMBLÉES D'ACTIONNAIRES ET DE PORTEURS DE PARTS

PIERRE PRIVILEGE

Société civile de placement immobilier à capital variable
Siège social : 128, boulevard Raspail – 75006 PARIS
354 049 561 R.C.S. PARIS

AVIS DE CONVOCATION

Mesdames, Messieurs les Associés

de la Société Civile de Placement Immobilier Pierre Privilège, sont convoqués en Assemblées Générales Ordinaire et Extraordinaire le vingt et un juin deux mille dix-sept à seize 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 2016 - 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 2016 ;
- 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 ;
- Autorisation donnée à la société de gestion de prélever des sommes sur le poste prime d'émission lors de nouvelles souscriptions ;
- Nomination de sept associés candidats au moins ou de douze associés candidats au plus en qualité de membres du conseil de surveillance ;
- Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités.

De la compétence de l'assemblée générale extraordinaire :

- Précisions relatives à la procédure de nantissement des parts sociales de la SCPI – Modification corrélative de l'article XIV « Transmission des parts – 3. Nantissement » des statuts ;
- Modification de la limite dans laquelle la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme - Modification corrélative du quatrième alinéa de l'article XVI « Attributions et pouvoirs de la société de gestion » et suppression du cinquième alinéa de ce même article des statuts - Modification corrélative du paragraphe « Politique d'investissement » de la note d'information sous condition suspensive de l'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers ;
- Précision des modalités de répartition des résultats et notamment d'affectation de la prime d'émission – Modification corrélative de l'article XXVII « Répartition des résultats » des statuts ;
- Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités.

PROJETS DE RÉSOLUTION

Résolutions soumises à l'assemblée générale ordinaire :

PREMIÈRE RÉSOLUTION (Rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance, du Commissaire aux comptes – Constatation du capital effectif au 31 décembre 2016 - 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 2016 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 110 142 000,00 euros et un bénéfice net de 7 436 452,93 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 RÉOLUTION (Affectation du résultat de l'exercice). — L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 7 436 452,93 euros, qui augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent, soit 1 674 388,71 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 9 110 841,64 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

– à titre de distribution une somme de 7 882 764,18 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;

– au report à nouveau une somme de 1 228 077,46 euros.

TROISIÈME RÉOLUTION (Approbaton des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2016). — 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 2016, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

– valeur comptable : 150 003 974,58 euros, soit 680,96 euros par part ;

– valeur de réalisation : 169 679 862,20 euros, soit 770,28 euros par part ;

– valeur de reconstitution : 200 597 610,45 euros, soit 910,63 euros par part.

QUATRIÈME RÉOLUTION (Approbaton 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 RÉOLUTION (Autorisation donnée à la société de gestion de doter le "Fonds de remboursement"). — 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 2017.

SIXIÈME RÉOLUTION (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). — 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 » ou de sommes prélevées sur la prime d'émission, 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 de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs » 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 2017.

L'assemblée générale prend acte qu'aucune distribution de plus-values immobilières n'a été effectuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

SEPTIÈME RÉOLUTION (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). — 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 2017.

Les associés prennent acte qu'aucun impôt sur la plus-value immobilière n'a été acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers au cours de l'exercice 2016.

HUITIÈME RÉOLUTION (Autorisation donnée à la société de gestion de prélever des sommes sur le poste prime d'émission lors de nouvelles souscriptions). — 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 2017.

L'assemblée générale prend acte du prélèvement sur le poste prime d'émission effectuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, à hauteur de 154 941,20 euros aux fins d'inscription au poste report à nouveau.

NEUVIÈME RÉOLUTION (Nomination de sept associés candidats au moins ou de douze associés candidats au plus en qualité de membres du conseil de surveillance). — L'assemblée générale, prenant acte que le mandat des membres du conseil de surveillance suivants, arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée, à savoir :

- AGEAS FRANCE

- Monsieur Olivier BLICQ

- Monsieur Martial CHAINET

- Monsieur Vonnick COUILLARD
- Monsieur Julien DELOUME
- Monsieur François GOUBARD
- Monsieur Guy LACAZE
- PRIMONIAL

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 2020 appelée à statuer sur les comptes de 2019.

CANDIDATS	ÉLU /NON ÉLU	NOMBRE DE VOIX
Personnes physiques		
Olivier BLICQ Martial CHAINET Vonnick COUILLARD François GOUBARD Guy LACAZE Christian NEUSCH		
Personnes morales		
AGEAS FRANCE PRIMONIAL		

DIXIÈME RÉOLUTION (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.

De la compétence de l'assemblée générale extraordinaire :

PREMIÈRE RÉOLUTION (Précisions relatives à la procédure de nantissement des parts sociales de la SCPI – Modification corrélative de l'article XIV – « Transmission des parts – 3. Nantissement » des statuts). — L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de simplifier les modalités de notification d'un projet de nantissement et de procéder à la mise à jour de références du Code civil, et de modifier corrélativement l'« article XIV : Transmission des parts – Nantissement » comme suit :

Article XIV : Transmission des parts – Nantissement

3. Nantissement

Ancienne rédaction :

« La constitution d'un nantissement sur les parts sociales est soumise à l'agrément de la Société.

La notification d'un projet de nantissement s'effectue par acte extrajudiciaire.

Dans les deux mois de la signification de l'acte, la Société de Gestion notifie sa décision à l'Associé par lettre.

Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois de la signification du projet, l'agrément est réputé acquis.

Ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 2078 (alinéa 1er) du Code civil, à moins que la Société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital. »

Nouvelle rédaction :

« La constitution d'un nantissement sur les parts sociales est soumise à l'agrément de la Société.

La notification d'un projet de nantissement s'effectue par acte extrajudiciaire **ou par lettre recommandée avec accusé de réception.**

Dans les deux mois de la signification de l'acte, la Société de Gestion notifie sa décision à l'Associé par lettre.

Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois de la signification du projet, l'agrément est réputé acquis.

Ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions **des articles 2347 et 2348** du Code civil, à moins que la Société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital. »

DEUXIÈME RÉOLUTION (Modification de la limite dans laquelle la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme – Modification corrélative du quatrième alinéa de l'article XVI – « Attributions et pouvoirs de la société de gestion » et suppression du cinquième alinéa de ce même article. Modification corrélative du paragraphe « politique d'investissement » de la note d'information sous condition suspensive de l'obtention du visa de l'Autorité des Marchés Financiers). — L'assemblée générale, après avoir entendu 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, décide de modifier la politique de recours au financement bancaire de la politique d'investissement de la SCPI afin d'augmenter à 20% maximum de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts au capital existant, la limite dans laquelle la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, et de modifier corrélativement le quatrième alinéa de l'« article XVI : Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion » et d'en supprimer son cinquième alinéa, comme suit :

Article XVI - Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion

Ancienne rédaction :

« [...] Elle peut, au nom de la société, 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.

Dans l'hypothèse où, le montant de ces emprunts, dettes ou acquisitions payables à terme, viendrait, pour quelque motif que ce soit, à excéder la limite fixée à l'alinéa précédent, la Société de Gestion disposera d'un délai d'un an, à partir du fait générateur, pour rétablir la situation. »

Nouvelle rédaction :

Article XVI - Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion

« [...] Elle peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à tout moment à 20 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts au capital existant, pour financer ses investissements. [...] »

Le reste de l'article demeure inchangé.

L'assemblée générale, après avoir entendu 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, décide que le paragraphe « Politique de recours au financement bancaire » de la Politique d'investissement de la note d'information, sera rédigé comme suit :

Ancienne rédaction :

« 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.

En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-203 du RGAMF, le montant de l'endettement fixé annuellement par l'AG des associés, devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme. »

Nouvelle rédaction :

« 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 tout moment à 20 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts au capital existant.

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.

En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-203 du RGAMF, le montant de l'endettement fixé par l'AG des associés, devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme. »

TROISIÈME RÉOLUTION (Précision des modalités de répartition des résultats et notamment d'affectation de la prime d'émission – Modification corrélatrice de l'article XXVII – Répartition des résultats, des statuts.) — L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de préciser les modalités de répartition des résultats et notamment de préciser que la société de gestion peut décider la mise en distribution du poste « Primes d'émission », et de modifier corrélativement l'« article XXVII : Répartition des résultats » comme suit :

Ancienne rédaction :

Article XXVII – Répartition des résultats

« L'Assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux Associés à titre de dividende compte tenu du bénéfice réalisé au cours de l'exercice.

L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de 45 jours de la date de l'Assemblée, compte tenu des acomptes versés, la Société de Gestion pouvant décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les Associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.

La quote-part de résultat imposable revenant à chaque Associé est déterminée au prorata de ses droits dans la Société et de la date d'entrée en jouissance de ses parts.

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 :

Article XXVII – Répartition des résultats

« L'Assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux Associés à titre de dividende compte tenu du bénéfice réalisé au cours de l'exercice.

Les distributions de dividendes s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de 45 jours de la date de l'Assemblée. Il est rappelé que par ailleurs la Société de Gestion peut décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes sur distribution de dividendes, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les Associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.

La quote-part de résultat imposable revenant à chaque Associé est déterminée au prorata de ses droits dans la Société et de la date d'entrée en jouissance de ses parts.

*L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués. **La société de gestion est toutefois habilitée à prélever les sommes sur le poste prime d'émission.***

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. »

QUATRIEME RESOLUTION (Pouvoirs en vue de l'accomplissement 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 21 juin 2017, les associés seront réunis sur seconde convocation le 6 juillet 2017 à 15 heures 30 à la même adresse et sur les mêmes ordres 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 :

Olivier BLICQ - 59 ans

Détenant : 5 parts.

Demeurant : 26, rue Rabelais – 59000 Lille.

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : fonctionnaire - investisseur privé.

Secrétaire du conseil de surveillance sortant.

Martial CHAINET - 74 ans

Détenant : 1 part.

Demeurant : 23 bis, boulevard Arago - 75013 Paris.

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : cadre retraité – investisseur privé au sein d'une SCI patrimoniale.

Membre sortant.

Vonnick COUILLARD - 78 ans

Détenant : 31 parts.

Demeurant : 14, rue de Viry - 91700 Sainte-Geneviève-des-Bois.

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : retraité – ancien ingénieur informatique.

Membre sortant.

François GOUBARD - 65 ans

Détenant : 3 parts.

Demeurant : 129, Boulevard Raspail -75006 Paris.

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : dirigeant d'un cabinet de gestion de patrimoine et conseil financier.

Membre sortant.

Guy LACAZE – 65 ans

Détenant : 3 parts.

Demeurant : 33, rue Orfila – 75020 Paris.

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : directeur grands comptes au sein d'une société immobilière.

Membre sortant.

Christian NEUSCH – 67 ans

Détenant : 60 parts.

Demeurant : 1, rue du Rhin – 78180 Montigny-le-Bretonneux.

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ancien directeur général de la société Michelin Inter Assistance SA Egypt.

Personnes morales :

AGEAS FRANCE

Détenant : 30 166 parts.

Siège social : Le Village 5 – 50, place de l'Ellipse
92800 Puteaux La Défense.

Numéro d'immatriculation au RCS : 352 191 167 RCS Nanterre.

Activité : Compagnie d'assurances.

Membre sortant.

PRIMONIAL

Détenant : 63 parts.

Siège social : 15/19, avenue de Suffren -75007 Paris.

Numéro d'immatriculation au RCS : 484 304 696 RCS Paris.

Activité : groupe immobilier et financier – société de gestion immobilière et d'épargne patrimoniale.

Président du conseil de surveillance sortant.

La Société de gestion,

La Française Real Estate Managers

1702615