

Avis de convocation / avis de réunion

PIERREVENUS
Société Civile de Placement Immobilier
Capital Variable de 111 985 137 euros au 31 décembre 2019
Siège Social : 9, rue de Téhéran à Paris (75008)
RCS PARIS 348.480.849

Avis de convocation à l'Assemblée Générale Mixte

L'Assemblée Générale Mixte est convoquée le Mercredi 10 Juin 2020 à 17h00.

Avertissement – COVID-19

La SCPI PIERREVENUS a décidé de faire usage des dispositions de l'article 4 de l'ordonnance 2020-321 du 25 mars 2020 portant adaptation des règles de réunion et délibération des assemblées générales en raison de l'épidémie de Covid-19.

L'Assemblée Générale Mixte se tiendra en l'absence des associés et des autres personnes ayant habituellement le droit d'y assister (à « huis clos »).

Par conséquent, les associés devront exprimer leur vote (au moyen du vote par correspondance ou d'un « pouvoir blanc » qui sera donné au Président de l'Assemblée) en amont de l'assemblée générale.

Compte tenu de l'effet possible de la pandémie de Covid-19 sur les délais postaux, les associés sont vivement encouragés à doubler l'envoi de leurs instructions de vote par courriel à ag2020.scpi@foncia.fr dans les meilleurs délais et avant le 5 juin 2020 au plus tard.

Des questions écrites peuvent être adressées à la Société préalablement à l'assemblée générale par courriel à ag2020.scpi@foncia.fr. En revanche, il ne sera pas possible de poser de questions en séance.

Les modalités d'organisation pourraient évoluer en fonction des impératifs sanitaires et/ou légaux. Nous vous invitons donc à consulter régulièrement la rubrique dédiée à l'Assemblée Générale 2020 sur le site pierre-gestion.foncia.com.

L'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR

Résolutions à caractère Ordinaire :

- 1- Approbation des Comptes et Quitus
- 2- Approbation de l'affectation du résultat 2019
- 3- Approbation des conventions visées à l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier
- 4- Approbation des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la société
- 5- Commercialisateurs
- 6- Recours à l'emprunt
- 7- Renouvellement du mandat de la société de gestion
- 8- Prise en charge par la SCPI d'une Police d'Assurance couvrant la Responsabilité Civile des Membres du Conseil de Surveillance
- 9- Pouvoirs

Résolutions à caractère Extraordinaire

- 10- Modification de l'article 4 des statuts
- 11- Modification de capital statutaire maximum
- 12- Modification de l'article 7 des statuts
- 13- Modification de l'article 10 des statuts
- 14- Modification de l'article 34 des statuts
- 15- Pouvoirs

**RESOLUTIONS PROPOSEES
A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE**

RESOLUTIONS A CARACTERE ORDINAIRE :

Approbation des Comptes et Quitus

1^{ère} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du Commissaire aux Comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2019, approuve les dits rapports, ainsi que les comptes annuels et ses annexes, tels qu'ils lui sont présentés.

L'Assemblée Générale donne quitus à la société de gestion.

Approbation de l'affectation du résultat 20192^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire décide d'affecter le résultat de l'exercice d'un montant de **8.877.216,46 €** de la manière suivante :

Résultat de l'exercice 2019	8.877.216,46 €
Report à nouveau	1.332.683,79 €
Reconstitution du report à nouveau par le prélèvement sur prime d'émission	41.260,21 €
Résultat disponible	10.251.160,46 €
Dividende proposé à l'Assemblée Générale	8.844.271,93 €
Report à nouveau après affectation	1.406.888,53 €

En conséquence, l'Assemblée Générale Ordinaire fixe le dividende par part portant jouissance sur l'année entière 2019 à 12,36 euros.

Approbation des conventions visées à l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier3^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire, après lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes, approuve les conventions qui y sont mentionnées.

Approbation des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la société4^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société telles qu'elles sont présentées :

	De la SCPI	Par Part
Valeur Comptable	164.512.654,86 €	224,77 €
Valeur de réalisation	179.996.123,11 €	245,92 €
Valeur de reconstitution	214.662.563,87 €	293,28 €

Commercialisateurs5^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire autorise la société de gestion à mandater des commercialisateurs extérieurs aux conditions habituelles du marché pour favoriser les relocations des lots vacants.

Recours à l'emprunt6^{ème} résolution :

La présente Assemblée Générale Ordinaire réitère l'autorisation donnée à la Société de Gestion de contracter des emprunts dans une limite globale de 40.000.000 euros et ce, conformément à l'article L 214-101 du Code Monétaire et Financier, dans le cas où des opportunités d'acquisitions et/ou la restructuration lourde d'un ou plusieurs immeubles se présenteraient, qui seraient à conclure rapidement.

Corrélativement et dans la même limite, l'Assemblée Générale Ordinaire autorise la Société de Gestion à donner toutes garanties liées au patrimoine de la SCPI : garantie hypothécaire ou hypothèque formalisée.

Renouvellement du mandat de la société de gestion7^{ème} résolution :

La présente Assemblée Générale Ordinaire approuve le renouvellement du mandat de la Société de Gestion FONCIA PIERRE GESTION qui deviendra AESTIAM pour une durée fixée à l'article 14 des statuts de la SCPI PIERREVENUS à 1 an ; qui expirera au plus tard en Juin 2021 à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2020.

Prise en charge par la SCPI d'une Police d'Assurance couvrant la Responsabilité Civile des Membres du Conseil de Surveillance

8^{ème} résolution :

Conformément à la 9^{ème} résolution approuvée lors de l'Assemblée Générale Mixte du 22 Mai 2019, la présente Assemblée Générale renouvelle pour l'année 2021 la police d'assurance couvrant la responsabilité civile des membres du conseil de surveillance de Piervenues dans l'exercice de leur mandat es qualité, dont la prime 2020 d'un montant de 1.348,13 € TTC pour l'ensemble du Conseil de Surveillance, soit un montant de 0,002 € par part, sera prise en charge par la SCPI.

Pouvoirs

9^{ème} résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'effectuer toutes formalités.

RESOLUTIONS A CARACTERE EXTRAORDINAIRE :

Modification de l'article 4 des statuts

10^{ème} résolution

L'Assemblée Générale Extraordinaire après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, prend acte du transfert de siège social réalisé par la Société de Gestion avec effet au 1^{er} juillet 2019, et décide de modifier en conséquence l'article 4 des statuts « SIEGE SOCIAL » comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 4 - SIEGE SOCIAL

"Le siège social est fixé au 13 avenue Lebrun - ANTONY Cedex (92188). Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville ou dans tous les départements de l'Ile-de-France par simple décision de la Société de Gestion et partout ailleurs par décision extraordinaire des associés."

Nouvelle rédaction :

Article 4 - SIEGE SOCIAL

"Le siège social est fixé au 9 rue de Téhéran - PARIS (75008). Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville ou dans tous les départements de l'Ile-de-France par simple décision de la Société de Gestion et partout ailleurs par décision extraordinaire des associés."

Modification de capital statutaire maximum

11^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire décide de porter le capital social statutaire maximum de 130 050 000 euros à 145 350 000 euros soit 950 000 parts de 153 euros et autorise la société de gestion à modifier le 1^{er} alinéa de l'article 7 des statuts « CAPITAL SOCIAL » comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 7 - CAPITAL SOCIAL

1^{er} alinéa :

"Le montant du capital social plafond est fixé à 130 050 000 € soit 850 000 parts de 153 € de nominal par décision de l'Assemblée Générale Mixte du 30 Mai 2018".

Nouvelle rédaction :

Article 7 - CAPITAL SOCIAL

1^{er} alinéa :

"Le montant du capital social statutaire est fixé à 145 350 000€ soit 950 000 parts de 153 € de nominal par décision de l'Assemblée Générale Mixte du 10 juin 2020."

Modification de l'article 7 des statuts12^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire prend acte que suite à la souscription de 21 982 parts nouvelles au cours de l'année 2019 le capital social au 31 décembre 2019 est de 111 985 137,00 € composé de 731 929 parts sociales et autorise la société de gestion à modifier le 2^{ème} alinéa de l'article 7 des statuts « CAPITAL SOCIAL » comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 7 - CAPITAL SOCIAL
2^{ème} alinéa :

"Au 31 décembre 2018 le capital social s'élève à 108 621 891,00 € divisé en 709 947 parts sociales".

Nouvelle rédaction :

Article 7 - CAPITAL SOCIAL
2^{ème} alinéa :

"Au 31 Décembre 2019, le capital social s'élève à 111.985.137,00 € divisé en 731 929 parts sociales".

Modification de l'article 10 des statuts13^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion, décide de supprimer toute référence à la possibilité d'obtenir un certificat nominatif des parts, et de modifier en conséquence l'article 10 des statuts « PARTS SOCIALES » comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 10 - PARTS SOCIALES

"Les parts sociales sont nominatives. Elles ne pourront jamais être représentées par des titres négociables et les droits de chaque associé résulteront des statuts, des actes ultérieurs qui pourront modifier le capital, ainsi que des cessions régulièrement consenties.

A la demande d'un associé, un certificat nominatif de parts, signés par la Société de Gestion, pourra lui être délivré précision étant ici faite que ce certificat est incessible.

Les certificats nominatifs, s'il en est créé, devront obligatoirement être restitués à la société avant toute transcription de transfert ou de cession sur le registre des transferts ou toute demande de retrait.

En cas de perte, vol, destruction d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la Société de Gestion une attestation de perte, signée dans les mêmes conditions que le bulletin de souscription original.

Un nouveau certificat nominatif de parts, portant la mention "DUPLICATA", sera alors délivré sans frais.

Chaque part est indivisible à l'égard de la Société. Les copropriétaires indivis sont tenus pour l'exercice de leurs droits de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les autres associés.

En cas de démembrement de parts, l'usufruitier et le nu-proprétaire sont convoqués aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires et toutes communications relatives aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires leur seront adressées.

Le nu-proprétaire peut participer aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires.

L'usufruitier est seul titulaire du droit de vote aux Assemblées Générales Ordinaires et le nu-proprétaire est seul titulaire du droit de vote aux Assemblées Générales Extraordinaires."

Nouvelle rédaction :

Article 10 - PARTS SOCIALES

"Les parts sociales sont nominatives. Elles ne pourront jamais être représentées par des titres négociables et les droits de chaque associé résulteront des statuts, des actes ultérieurs qui pourront modifier le capital, ainsi que des cessions régulièrement consenties.

Chaque part est indivisible à l'égard de la Société. Les copropriétaires indivis sont tenus pour l'exercice de leurs droits de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les autres associés.

En cas de démembrement de parts, l'usufruitier et le nu-proprétaire sont convoqués aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires et toutes communications relatives aux Assemblées Générale Ordinaires et Extraordinaires leur seront adressées.

L'usufruitier est seul titulaire du droit de vote aux Assemblées Générales Ordinaires et le nu-proprétaire est seul titulaire du droit de vote aux Assemblées Générales Extraordinaires."

Modification de l'article 34 des statuts

14^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion, décide de préciser les conditions de répartition des bénéfices en présence de titres démembrés et de modifier en conséquence l'article 34 des statuts « REPARTITION DES BENEFICES » comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 34 - REPARTITION DES BENEFICES

"L'Assemblée Générale peut décider, outre le paiement du bénéfice distribuable, la distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision doit indiquer expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Le total des bénéfices distribuables et des réserves dont l'Assemblée a la disposition constitue les sommes distribuables.

Après approbation des comptes et constatation de l'existence de sommes distribuables, l'Assemblée Générale des associés détermine la part attribuée à ces derniers sous forme de dividende.

Tout dividende distribué en l'absence d'inventaire, ou au moyen d'inventaire frauduleux, constitue un dividende fictif.

Toutefois, ne constituent pas des dividendes fictifs les acomptes à valoir sur les dividendes d'exercices aient été approuvés :

- Lorsque la Société dispose, après la répartition décidée au titre de l'exercice précédent de réserves d'un montant supérieur à celui des acomptes ;
- ou, lorsqu'un bilan établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par le Commissaire aux comptes fait apparaître que la Société a réalisé au cours de l'exercice, après constitution des provisions et des amortissements éventuellement nécessaires, et déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes. La Société de Gestion a qualité pour répartir des acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition ".

Nouvelle rédaction :

Article 34 - REPARTITION DES BENEFICES

"L'Assemblée Générale peut décider, outre le paiement du bénéfice distribuable, la distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision doit indiquer expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Le total des bénéfices distribuables et des réserves dont l'Assemblée a la disposition constitue les sommes distribuables.

Après approbation des comptes et constatation de l'existence de sommes distribuables, l'Assemblée Générale des associés détermine la part attribuée à ces derniers sous forme de dividende.

Tout dividende distribué en l'absence d'inventaire, ou au moyen d'inventaire frauduleux, constitue un dividende fictif.

Toutefois, ne constituent pas des dividendes fictifs les acomptes à valoir sur les dividendes d'exercices clos ou en cours répartis avant que les comptes de ces exercices aient été approuvés :

- Lorsque la Société dispose, après la répartition décidée au titre de l'exercice précédent de réserves d'un montant supérieur à celui des acomptes ;
- ou, lorsqu'un bilan établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par le Commissaire aux comptes fait apparaître que la Société a réalisé aux cours de l'exercice, après constitution des provisions et des amortissements éventuellement nécessaires, et déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes. La Société de Gestion a qualité pour répartir des acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.

En présence de titres démembrés, le bénéfice social courant correspondant aux bénéfices courants et au report à nouveau bénéficiaire, s'il est mis en distribution, reviendra à l'usufruitier ; le bénéfice exceptionnel correspondant aux seules cessions d'éléments d'actifs immobilisés reviendra au nu-proprétaire.

La Société et la Société de Gestion seront valablement libérées du paiement des dividendes par leur versement :

- à l'usufruitier en cas de versement du bénéfice social courant à charge pour lui d'en reverser tout ou partie au nu-proprétaire en charge en cas de convention contraire conclue entre eux ;
- au nu-proprétaire en cas de versement du bénéfice exceptionnel à charge pour lui d'en reverser tout ou partie à l'usufruitier en cas de convention contraire conclue entre eux ;

ceci sans que la Société ou la Société de gestion ne puissent être recherchées à quelque titre que ce soit."

Pouvoirs

15^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'effectuer toutes formalités.

A défaut de quorum à cette Assemblée, les associés seront réunis sur deuxième convocation le 24 Juin 2020 à 17 h 00, dans les mêmes conditions, sur le même ordre du jour.