

# BALO

## BULLETIN DES ANNONCES LEGALES OBLIGATOIRES



**PREMIER  
MINISTRE**

*Liberté  
Egalité  
Fraternité*

Direction de l'information  
légale et administrative

DIRECTION DE L'INFORMATION LÉGALE ET ADMINISTRATIVE

26, rue Desaix, 75727 PARIS CEDEX 15

[www.dila.premier-ministre.gouv.fr](http://www.dila.premier-ministre.gouv.fr)

[www.journal-officiel.gouv.fr](http://www.journal-officiel.gouv.fr)

### **Avis de convocation / avis de réunion**

**SCPI EPARGNE PIERRE EUROPE**  
Société civile de placement immobilier à capital variable  
Siège social : 15, place Grangier - 21000 Dijon  
921 073 763 RCS Dijon

### AVIS DE CONVOCATION

Les associés de la société civile de placement immobilier EPARGNE PIERRE EUROPE sont informés que l'assemblée générale mixte de la Société se tiendra dans les locaux d'ATLAND VOISIN, situés 40 avenue George V à PARIS (8<sup>e</sup>) :

- le mardi 18 juin 2024 à 14 heures 30, salle du Conseil au 7<sup>e</sup> étage.
- **sur seconde convocation, dans l'hypothèse très probable où le quorum ne serait pas atteint sur première convocation et pour les seules résolutions n'ayant pas pu être votées :**

**mercredi 26 juin 2024 à 14 heures 30 (signature de la feuille de présence à partir de 14 h 00), salle Smile Place au 7<sup>e</sup> étage.**

Le cas échéant, les modalités de tenue de l'assemblée seront identiques aux présentes et les formulaires de vote par correspondance ou par procuration établis pour l'assemblée, sur première convocation du 18 juin 2024, resteront valables pour l'assemblée, sur seconde convocation, du 26 juin 2024.

La Société de Gestion informe les Associés que des modifications ont été apportées aux résolutions depuis la date d'émission du rapport annuel.

Les associés seront appelés à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

#### **I/ Ordre du jour**

##### **Résolutions ordinaires :**

1. Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ;
2. Quitus à la Société de Gestion pour l'exercice de son mandat au titre de l'exercice écoulé ;
3. Approbation des opérations résumées dans le rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier ;
4. Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023 et reconstitution du report à nouveau ;
5. Approbation des valeurs de la Société arrêtées au 31 décembre 2023 ;
6. Autorisation d'arbitrage donnée à la Société de Gestion sur les éléments du patrimoine immobilier ;
7. Autorisation donnée à la Société de Gestion de contracter des emprunts, de procéder à des acquisitions à terme et de donner des garanties ;
8. Autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder à la distribution de sommes prélevées sur la réserve de plus ou moins-values sur cessions d'immeubles ;

##### **Résolutions extraordinaires :**

9. Augmentation du capital social statutaire ;
10. Introduction d'un mécanisme de compensation différée des souscriptions et retraits et modifications corrélatives de l'article 9 des statuts et du Chapitre II de la note d'information ;
11. Elargissement de la stratégie d'investissement de la Société afin de permettre la réalisation d'investissements au Royaume Uni et modifications corrélatives des statuts et de la note d'information ;

##### **Résolution ordinaire :**

12. Pouvoirs pour les formalités.

**II/ Texte des résolutions****Résolutions ordinaires**

**Première résolution (Approbation des comptes clos le 31 décembre 2023).** - L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes, approuve les comptes et le bilan de l'exercice social clos le 31 décembre 2023 tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

**Deuxième résolution (Quitus à la société de gestion pour l'exercice de son mandat au titre de l'exercice écoulé).** - L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, donne à la Société de Gestion quitus entier et sans réserve de son mandat pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

**Troisième résolution (Approbation des opérations résumées dans le rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier).** - L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, prend acte de ces rapports et approuve sans réserve les conventions qui y sont visées.

**Quatrième résolution (Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023 et reconstitution du report à nouveau.).** - L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, sur proposition de la Société de Gestion, décide que le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023 qui s'élève :

- à ..... 1 494 857 €
- diminué du report à nouveau négatif de l'exercice précédent : ..... 9 321 €
- soit un total de ..... 1 485 536 €

➤ sera affecté de la façon suivante :

- distribution aux associés ..... 1 306 990 €  
correspondant au montant des acomptes sur dividendes déjà versés aux associés
- le solde, au compte report à nouveau, à hauteur de ..... 178 546 €

L'Assemblée Générale prend acte que le report à nouveau, après affectation, s'élèvera à 178 546 €.

**Cinquième résolution (Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2023).** - L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance :

- des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023,
- des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes,
- de l'expertise des immeubles réalisée par la société Cushman & Wakefield Valuation France,

approuve les différentes valeurs de la Société arrêtées au 31 décembre 2023 telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de la Société de Gestion, à savoir :

- valeur comptable ..... 66 286 990 €, soit 175.02 €/part
- valeur de réalisation ..... 65 530 041 €, soit 173.02 €/part
- valeur de reconstitution ..... 76 754 643 €, soit 202.66 €/part

**Sixième résolution (Autorisation d'arbitrage donnée à la Société de Gestion sur les éléments du patrimoine immobilier).** - L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise la Société de Gestion à procéder à la cession d'un ou plusieurs éléments du patrimoine aux conditions qu'elle jugera convenables et dans les limites fixées par la loi.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

**Septième résolution (Autorisation donnée à la Société de Gestion de contracter des emprunts, de procéder à des acquisitions à terme et de donner des garanties).** - L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise, conformément à l'article 18 (Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion) des statuts de la Société, la Société de Gestion, au nom de la SCPI EPARGNE PIERRE EUROPE, dans les conditions fixées par le Code monétaire et financier, à contracter des emprunts, des instruments financiers à terme de type swap, cap, floor, tunnel, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite au total de 30 % maximum de la capitalisation de la Société, montant apprécié au moment de la mise en place du crédit ou de l'acquisition payable à terme.

L'Assemblée Générale autorise à cet effet la Société de Gestion à consentir, au nom de la SCPI EPARGNE PIERRE EUROPE, à l'organisme prêteur ou au vendeur dont le prix est payable à terme toutes sûretés réelles ou personnelles correspondantes, y compris sous forme hypothécaire.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

**Huitième résolution (Autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder à la distribution de sommes prélevées sur la réserve de plus ou moins-values sur cessions d'immeubles).** - L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise la Société de Gestion à distribuer des sommes prélevées sur le compte de réserve des plus ou moins-values sur cessions d'immeubles dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin du trimestre civil précédent.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2024.

#### Résolutions extraordinaires

**Neuvième résolution (Augmentation du capital social statuaire maximum et modification corrélative de l'article 6 des statuts).** - L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance décide :

- de porter le capital plafond statuaire de la Société dans le cadre de la variabilité de son capital social de deux cent cinquante millions d'euros (250 000 000 €) à cinq cent millions d'euros (500 000 000 €) ; et
- de modifier en conséquence le paragraphe 2 (Capital social) de l'article 6 (Capital social) des statuts de la Société ainsi qu'il suit :

Ancienne rédaction :

« 2 – Capital social statuaire

Le capital social statuaire constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Ce montant pourra être modifié par décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.

Le capital social statuaire est fixé à deux cent cinquante millions d'euros (250 000 000 €) ».

Nouvelle rédaction :

« 2 – Capital social statuaire

Le capital social statuaire constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Ce montant pourra être modifié par décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.

Le capital social statuaire est fixé à cinq cent millions d'euros (500 000 000 €) ».

Le reste de l'article demeure inchangé.

**Dixième résolution (Introduction d'une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier et modifications corrélatives de l'article 20 des statuts et du Chapitre III de la note d'information).** - L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu le rapport de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance :

- (i). décide de préciser que les demandes de retrait enregistrées sur un mois donné peuvent être compensées avec les souscriptions collectées au cours des 12 derniers mois et non encore investies, dans la limite de 2% par mois de la valeur de reconstitution de la Société ;

- (ii). décide, en conséquence, de modifier l'article 9 « Retrait des associés » des statuts en insérant un nouveau paragraphe après le 2<sup>ème</sup> paragraphe qui sera rédigé comme suit :

*« Les demandes de retrait enregistrées au cours d'un mois donné peuvent être compensées avec les fonds non encore investis dans des actifs immobiliers et issus des souscriptions collectées au cours des 12 derniers mois, dans la limite de 2% par mois de la valeur de reconstitution de la Société. Étant précisé que ces retraits ne pourront avoir pour effet de réduire le capital social effectif à un montant inférieur à celui prévu par l'article 7 ci-dessus. Ce mécanisme de compensation différée est précisé dans la note d'information ».*

- (iii). décide, en conséquence, de modifier la note d'information de la manière suivante :

- Ajout de la phrase suivante dans l'avertissement de la note d'information :

*« Un mécanisme de compensation différée a été mis en place au sein de la SCPI. »*

- Ajout du paragraphe suivant après le 2<sup>ème</sup> paragraphe de l'article 1 « Retrait des Associés » du Chapitre II – Modalités de sortie de la note d'information :

*« Mécanisme de compensation différée :*

*Les demandes de retrait enregistrées sur un mois donné peuvent être compensées avec les fonds non encore investis dans des actifs immobiliers et issus des souscriptions collectées au cours des 12 derniers mois, dans la limite d'un montant de 2% par mois de la valeur de reconstitution de la SCPI.*

*Les souscriptions non encore investies de plus de 12 mois ne peuvent pas être utilisées pour compenser les retraits.*

*Les sommes issues des souscriptions, qui n'auront pas encore été investies dans des actifs immobiliers et qui pourront être utilisées dans le cadre de la mise en œuvre du Mécanisme de Liquidité, seront placées dans l'attente de leur utilisation dans des actifs liquides. Ces sommes feront l'objet d'un suivi extracomptable et d'une inscription sur un compte spécifique.*

*L'utilisation de ce mécanisme fera l'objet d'une information des Associés dans les bulletins périodiques d'information et le rapport annuel, notamment s'agissant du montant disponible et des opérations de compensations réalisées au cours de la période écoulée.*

*Lors de la mise en œuvre de ce mécanisme, la Société de Gestion agira de manière indépendante et prendra en compte les intérêts des Associés restants.*

*Ce mécanisme de compensation pourra être mis en œuvre dès son adoption y compris sur les sommes collectées au cours des 12 derniers mois ».*

**Onzième résolution (Élargissement de la stratégie d'investissement de la Société afin de permettre la réalisation d'investissements au Royaume Uni et modifications corrélatives des statuts et de la note d'information).** - L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu le rapport de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance :

- approuve l'élargissement de la stratégie d'investissement afin de permettre la réalisation d'investissements au Royaume-Uni ;
- décide, en conséquence, de modifier l'article 2 des statuts de la Société de la manière suivante :

*« La Société a pour objet, en Europe, dans les pays de la zone euro et au Royaume Uni :*

- *L'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement d'un patrimoine immobilier en vue de la location et de sa gestion locative ;*
- *L'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ;*
- *L'acquisition de parts de sociétés de personnes, de parts de sociétés civiles de placement immobilier, de parts ou actions d'organismes de placement immobilier collectif ;*
- *Et plus généralement, l'acquisition directe ou indirecte, la gestion et la cession de tout actif éligible au sens de la Réglementation Applicable ».*

Le reste de l'article demeurant inchangé.

- Approuve la modification corrélative de la Note d'Information, en ce particulièrement de l'article 3 « Politique d'Investissement » afin de se conformer à l'élargissement de la zone géographique d'investissement de la SCPI.

#### **Résolution ordinaire**

***Douzième résolution (Pouvoirs pour les formalités).*** - L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, confère tous pouvoirs :

- à la Société de Gestion à l'effet d'apporter aux statuts et à la note d'information de la Société toutes modifications consécutives à l'adoption des résolutions qui précèdent ;
- au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet de procéder à toutes formalités requises par la loi et les règlements.

La Société de Gestion  
ATLAND VOISIN