

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

www.journal-officiel.gouv.fr

Avis de convocation / avis de réunion

SCPI EPARGNE PIERRE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
Siège social : 15, place Grangier - 21000 Dijon
794 246 975 RCS Dijon

AVIS DE CONVOCATION

Les associés de la société civile de placement immobilier Epargne Pierre sont informés que l'assemblée générale mixte de la Société se tiendra :

- sur première convocation, le vendredi 14 juin 2024 à 14 heures 30, dans les locaux ATLAND Voisin - 15 place Grangier 21000 DIJON.
- **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, le :

**lundi 24 juin 2024 à 14 heures 30, (signature de la feuille de présence à partir de 14 h 00)
dans les locaux de la Chambre de Commerce et d'Industrie - 2 avenue Marbotte à DIJON**

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 14 juin 2024, resteront valables pour l'assemblée, sur seconde convocation, du 24 juin 2024.

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 ;
9. Nomination de l'expert externe en évaluation

Résolutions extraordinaires :

10. 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 ;
11. 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 ;

Résolution ordinaire :

12. Pouvoirs pour les formalités.

II/ Texte des résolutions**Résolutions ordinaires**

Première résolution (Approbation des comptes annuels de l'exercice 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	123 066 658,84 €
augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent :	3 986 335,03 €
soit un total de.....	127 052 993,87 €

sera affecté de la façon suivante :

- distribution aux associés : 120 483 733,98 €

correspondant au montant des acomptes sur dividendes déjà versés aux associés

- le solde, au compte report à nouveau, à hauteur de :6 569 259,89 €

L'Assemblée Générale prend acte que le report à nouveau, après affectation, s'élèvera à 6 569 259,89 €.

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 GALTIER VALUATION

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	2 227 489 039 €, soit 176.50 € par part
- valeur de réalisation	2 267 165 663 €, soit 179.64 € par part
- valeur de reconstitution.....	2 780 256 436 €, soit 220.30 € par 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 (Attribution et pouvoirs de la Société de Gestion) des statuts de la Société, la Société de Gestion, au nom de la SCPI EPARGNE PIERRE, 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, 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.

Neuvième résolution (Nomination de l'expert externe en évaluation). - L'Assemblée Générale nomme, pour une durée de 5 ans, GALTIER VALUATION – 595 avenue André Malraux– 54600 VILLERS LES NANCY, en qualité d'expert externe en évaluation, dont le mandat arrivera à échéance lors de l'Assemblée Générale 2029 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

Résolutions extraordinaires

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).approuve l'ajout d'une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur la patrimoine immobilier d'un montant de 2,5% HT du montant HT desdits travaux, qui sera versée par la Société à la Société de Gestion, pour tout programme de travaux supérieur à 250 000 euros HT ;

(ii).décide de modifier l'article 20 « Rémunération de la Société de Gestion » des statuts afin d'ajouter le paragraphe suivant :

« Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier.

Une commission de suivi et de pilotage des travaux sera prélevée par la Société de Gestion uniquement en cas de réalisation de travaux relevant d'une déclaration de travaux, d'autorisation administrative de construire ou de rénovation lourde (plus de 250.000 € HT de travaux par chantier avec multiplicité de corps d'état). Elle sera égale à 2,5 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur), du montant des travaux immobilisés HT et sera prélevée au fur et à mesure de la comptabilisation de ces derniers.

Cette commission a pour objet de rémunérer la sélection des entrepreneurs, l'établissement de la documentation juridique relative aux marchés de travaux, la commande et l'analyse des différents diagnostics éventuellement requis, le suivi du chantier, et assurer le remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la réalisation desdits travaux. »

(iii).décide de modifier, selon des termes similaires, le Chapitre III – Frais, de la note d'information de la Société.

Onzième résolution (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). - 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 2ème 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. Etant 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 :

« L'investissement dans une Société Civile de Placement Immobilier est un placement dont la rentabilité est fonction :

- des éventuels dividendes versés qui dépendent des conditions de location des immeubles et peuvent évoluer de manière aléatoire à la hausse comme à la baisse en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, valeurs locatives et régularité des paiements des loyers),
- du montant du capital que l'associé percevra lors de la cession de ses parts ou de la liquidation de la SCPI. Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'entreprise sur la durée du placement ainsi que du niveau de la demande.

De plus,

- le capital investi n'est pas garanti, cet investissement comporte un risque de perte de capital,
- conformément aux dispositions relatives aux sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la société dans les limites des clauses de variabilité fixées par les statuts. La SCPI ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait, la sortie n'étant possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie, cet investissement comporte un risque de liquidité. **Un mécanisme de compensation différée a été mis en place au sein de la SCPI,**
- en cas d'acquisition des parts de SCPI à crédit, si le rendement des parts n'est pas suffisant pour rembourser le crédit ou en cas de baisse du prix des parts lors de la revente, l'investisseur devra payer la différence. »

— Ajout du paragraphe suivant après le 2ème 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. »

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**