

# 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**



**FRANCE INVESTIPIERRE**

Société Civile de Placement Immobilier au capital de 257.233.950 €  
Siège social : 50 Cours de l'île Seguin, 92100 Boulogne-Billancourt  
339 299 059 RCS NANTERRE

**AVIS DE CONVOCATION**

Les associés de la SCPI FRANCE INVESTIPIERRE sont convoqués en Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra dans les locaux de BNP Paribas Real Estate au 50 Cours de l'île Seguin, 92100 Boulogne-Billancourt, le mardi 11 juin 2024 à 10 heures 30 en vue de statuer sur l'ordre du jour et les résolutions ci-après :

**I. Ordre du jour**

- Approbation des comptes clos le 31 décembre 2023 sur la base des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes,
- Approbation du rapport de la Société de Gestion et quitus de sa gestion,
- Approbation du rapport du Conseil de Surveillance,
- Approbation du rapport du Commissaire aux comptes sur les conventions règlementées et de celles-ci,
- Constatation et affectation du résultat de l'exercice,
- Approbation de la valeur comptable et constatation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la Société au 31 décembre 2023,
- Distribution d'une partie du solde positif du compte de plus-value de cession,
- Autorisation de paiement de l'impôt dû sur des plus-values pour le compte des associés en cas de cession d'actifs immobiliers,
- Autorisation de contracter des emprunts et des emprunts relais,
- Acceptation de la candidature de l'expert externe en évaluation,
- Nomination de quatre membres du Conseil de Surveillance,
- Pouvoirs pour formalités.

**II. Texte des résolutions.****PREMIERE RESOLUTION**

L'Assemblée Générale, connaissance prise des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes, approuve les comptes clos le 31 décembre 2023 tels qu'ils lui sont présentés.

**DEUXIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale connaissance prise du rapport de la Société de Gestion, approuve ce rapport et lui donne quitus de sa gestion pour l'exercice 2023.

**TROISIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil de Surveillance, approuve ce rapport et, en tant que de besoin, renouvelle sa confiance au Conseil de Surveillance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

**QUATRIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport spécial du Commissaire aux Comptes en application de l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier, approuve chacune des conventions qui y sont visées.

**CINQUIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale constate et décide d'affecter le résultat de l'exercice de la façon suivante :

Bénéfice de l'exercice 2023	19 221 460,87 €
Majoré du report à nouveau	<u>18 402 920,13 €</u>
<b>Résultat distribuable</b>	<b>37 624 381,00 €</b>

Affecté comme suit :	
Dividende total au titre de l'exercice 2023 (Entièrement distribué sous forme de 4 acomptes)	16 901 535,59 €
Nouveau report à nouveau	20 722 845,41 €

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2023 s'élève à 10,02 euros.

*Il est rappelé ci-après les acomptes sur dividendes distribués selon les dates de jouissance des parts et avant tous prélèvements :*

Jouissance	1 <sup>er</sup> trim 2023	2 <sup>ème</sup> trim 2023	3 <sup>ème</sup> trim 2023	4 <sup>ème</sup> trim 2023
Pour un trimestre entier	3,27 €	3,27 €	1,74 €	1,74 €

Il est rappelé qu'il a été distribué sur l'exercice 2023 une partie du solde positif du compte « plus ou moins-values sur cession d'immeubles » à hauteur de 5 060 340 € soit 3,00 € par part. La distribution totale 2023 s'établit à 13,02 € par part.

*Ce qui donne le tableau suivant avec les montants totaux distribués trimestriellement incluant la plus-value distribuée :*

Jouissance	1 <sup>er</sup> trim 2023	2 <sup>ème</sup> trim 2023	3 <sup>ème</sup> trim 2023	4 <sup>ème</sup> trim 2023
Pour un trimestre entier	3,27 €	3,27 €	3,24 €	3,24 €

### **SIXIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, approuve la valeur comptable de la Société arrêtée au 31 décembre 2023 :

- valeur comptable 366 435 145,65 € soit 217,24 € par part

### **SEPTIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de réalisation de la Société arrêtée au 31 décembre 2023 :

- valeur de réalisation 470 503 024,03 € soit 278,94 € par part

### **HUITIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de reconstitution de la Société arrêtée au 31 décembre 2023 :

- valeur de reconstitution 558 348 195,02 € soit 331,01 € par part

### **NEUVIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale autorise la société de gestion à distribuer des sommes prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-value sur cessions d'immeubles » dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin du trimestre civil précédant la distribution, décide que pour les parts faisant l'objet d'un démembrement de propriété, la distribution de ces sommes sera effectuée au profit de l'usufruitier, sauf disposition prévue entre les parties et portée à la connaissance de la Société de Gestion, et précise que cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

### **DIXIEME RESOLUTION**

En cas de cession par la SCPI d'actifs immobiliers, entraînant pour elle l'obligation de déclarer et de payer l'impôt sur la plus-value dû par les associés personnes physiques ainsi que les personnes morales non établies en France, l'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à payer directement le montant de l'impôt dû en prélevant sur la plus-value dégagée un montant par part égal à l'impôt applicable aux résidents fiscaux français, destiné :

- à apurer, par compensation, la créance de la SCPI correspondant à cet impôt avancé pour le compte des associés redevables, présents au jour de chaque vente concernée, le complément pour certaines catégories d'associés assujettis à un taux supérieur étant prélevé sur les distributions,
- et à être distribué en tout ou partie aux autres porteurs de parts qui, en raison de leur statut fiscal ou de leur date d'entrée dans la Société, ne sont pas, en tout ou partie, assujettis à cet impôt.

Cette autorisation vaut jusqu'à une Assemblée Générale qui en déciderait autrement.

L'Assemblée Générale prend acte que :

- le montant de l'impôt payé sur les cessions d'immeubles réalisées au cours du dernier exercice s'élève à 231 770 €,
- le montant à régulariser sur les distributions des porteurs de parts personnes morales non-résidentes s'élève à 60 185 €.

### **ONZIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers et des travaux portant sur les actifs, autorise la Société de Gestion à contracter des emprunts, ainsi qu'à souscrire des contrats de couverture de taux, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme pour le compte de la SCPI, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum cumulé de 25 % de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI. L'Assemblée Générale autorise que des sûretés soient mises en place dans le cadre de ces emprunts.

Cette autorisation est valable jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2024.

La Société de Gestion devra, sous sa responsabilité personnelle, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés personnellement, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la SCPI et sur les biens lui appartenant.

### **DOUZIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale accepte la candidature de l'expert externe en évaluation CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION France qui lui a été présentée par la Société de Gestion. Il entrera en fonction le 1er janvier 2025 et son mandat prendra fin le 31 décembre 2029.

#### **Résolution relative à la nomination des membres du Conseil de surveillance :**

Il y a cette année 18 candidatures pour 4 postes à pourvoir ou à renouveler. L'associé doit faire un choix de telle sorte qu'il ne vote que pour un nombre de candidats au maximum égal à celui du nombre de postes à pourvoir.

Leur mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'Assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

### **TREIZIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale nomme ou renouvelle au poste de membre du Conseil de Surveillance les 4 candidats ayant recueilli le plus grand nombre de suffrage exprimés par les associés présents ou ayant voté par correspondance parmi la liste des candidats ci-dessous.

- BRONSART Jean-Luc
- FERRUS Francois
- VUILLIER Marie-France
- SPIRICA
- BIZOUARD Laetitia
- BOULAND Claude
- CABANIER Philippe
- COUTURIER Christophe
- CUSSAC Pierre Christophe
- DE GANAY Henry
- DESMAREST Christian
- ETIENNE Jean-Marc
- FEVRE Joffrey
- KONTZ Sandrine
- LEFEVRE Christian
- MORILLON Jacques
- SENANEDSCH Alain
- SC GLERM INVEST

Ces 4 candidats sont élus pour une durée maximum de trois années. Leurs mandats prendront fin au plus tard à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de 2026.

### **QUATORZIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de ces délibérations pour l'accomplissement de toutes formalités légales de publicité.

## RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES CANDIDATS AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

## France INVESTIPIERRE

13<sup>ème</sup> résolution - 4 postes à pourvoir – 18 candidats

Nom – Prénom du candidat	Age *	Nombre de parts **	Nouveau ou renouvellement	Nombre de mandats exercés dans d'autres SCPI gérées ou non par BNP Paribas REIM France ***	Activité professionnelle au cours des cinq dernières années
BONSART Jean-luc	69	605	renouvellement	31	Investisseur immobilier privé, associé fondateur de plusieurs SCPI de divers groupes. Loueur en meublé non professionnel Président du conseil de surveillance de la SCPI « EPARGNE FONCIERE » et de l'OPCI « CERENICIMO + »
FERRUS Francois	82	2947	renouvellement	1	Conseil d'entreprises en activité Ancien membre du cabinet du premier ministre Ancien membre du conseil régional d'Ile de France (vice-président de la commission du développement économique et de l'emploi)
VUILLIER Marie-France	55	360	renouvellement	N/A	Gérante de sociétés Actionnaire d'une SCPI familiale sur Toulouse Actionnaire d'un groupement familiale
SPIRICA		71025	renouvellement	2	Représentée par Dominique RAMAMONJISOA Responsable Middle Office Financier
BIZOUARD Laetitia	41	750	nouveau	N/A	Ostéopathe et enseignante Gestion de foncière familiale
BOULAND Claude	72	368	nouveau	2	Viticulteur en Touraine depuis 1994 (25 He de vignes)
CABANIER Philippe	52	108	nouveau	12	Directeur financier Investisseur privé en SCPI depuis 22 ans
COUTURIER Christophe	60	308	nouveau	1	Directeur général d'une société de gestion Directeur général d'une société de capital développement Membre de la Commission consultative gestion de l'AMF
CUSSAC Pierre Christophe	77	407	nouveau	N/A	Directeur Financier Citel société cotée Commissaire aux comptes
DE GANAY Henry	67	482	nouveau	1	Directeur juridique de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution jusqu'en février 2022 Retraité de la Banque de France depuis février 2022
DESMAREST Christian	63	200	nouveau	5	Ingénieur marketing chez schneider electric Bailleur privé d'un logement locatif Gestion d'un portefeuille d'une vingtaine de SCPI depuis plus de 30 ans
ETIENNE Jean-Marc	67	200	nouveau	N/A	Dirigeant de société Investisseur immobilier et bailleur privé
FEVRE Joffrey	28	188	nouveau	N/A	Consultant data finance (RSM) ; consolideur (Société générale) ; consolideur consultant (Primexis)
KONTZ Sandrine	48	429	nouveau	3	Sage-femme
LEFEVRE Christian	73	155	nouveau	5	Responsable de centre de banque privée BNP Paribas Ingénieur financier Cardif Assurances Chargé de cours centre de formation de la profession bancaire Investisseur et bailleur privé
MORILLON Jacques	59	282	nouveau	10	Ingénieur, Investisseur et bailleur privé

SENANEDSCH Alain	74	120	nouveau	5	Directeur d'un groupe international de formation Conseil en stratégie Auteur de livres de management et professeur Président et membres de plusieurs conseils de SCPI
SC GLERM INVEST		198	nouveau	N/A	Représentée par Gilles Moulin Investisseur privé Gérant de la SC GLERM Invest

\* À la date de l'assemblée générale.

\*\* Nombre de parts détenues au 1<sup>er</sup> avril 2024 par le candidat.

\*\*\* Conformément à la position-recommandation DOC 2011-25 de l'AMF, le tableau des candidatures ci-dessus inclut le nombre de mandats de membre de conseil de surveillance occupés dans d'autres SCPI, SEF ou GFI par les candidats. La liste exhaustive des mandats de chaque candidat au conseil de surveillance de France Investipierre est disponible sur le site internet de la société de gestion.

**Pour avis :**  
**La société de gestion,**  
**BNP Paribas REIM France**