

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



ESG Pierre Capitale

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
au capital minimum de 760 000€
Siège social 153 rue Saint Honoré – 75001 Paris
824 744 189 R.C.S. PARIS

AVIS DE CONVOCATION**A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE (ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE) DU 27 JUIN 2024**

Les associés de ESG Pierre Capitale sont convoqués :

Le jeudi 27 juin 2024 à 9h30 heures

au Siège Social

153 rue Saint Honoré, 75001 PARIS

en Assemblée Générale Mixte, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour exposé ci-après :

I- A titre ordinaire

- Lecture du rapport de gestion de la Société de Gestion,
- Lecture des rapports du Conseil de Surveillance sur la gestion de la SCPI et sur les conventions visées par l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier,
- Lecture des rapports du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels clos le 31 décembre 2023 et sur les conventions visées par l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier,
- Approbation des comptes annuels clos le 31 décembre 2023,
- Approbation des conventions réglementées intervenues entre la SCPI et la Société de Gestion visées par l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier,
- Constatation de la variation nette du capital de la Société à la clôture de l'exercice,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Quitus au Conseil de Surveillance,
- Affectation du résultat,
- Approbation des valeurs de la SCPI,
- Autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder à la distribution des réserves distribuables de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs » - 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 morales, le montant de l'impôt sur la plus-value non acquitté pour leur compte,
- Fixation de l'indemnisation du Conseil de Surveillance,
- Rectification d'erreur matérielle quant au renouvellement du mandat du commissaire aux comptes suppléant

II- A titre extraordinaire

- Introduction de la faculté pour la Société de Gestion de suspendre la variabilité du capital en cas de demandes de retrait de parts non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six mois et modification corrélative de l'article 10 des statuts
- Pouvoirs en vue des formalités.

Texte des résolutions**I- A titre ordinaire****1^{ère} résolution****Approbation des comptes annuels**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir entendu la lecture des rapports au titre du dernier exercice écoulé:

- de la Société de Gestion,
- du Conseil de Surveillance,
- et du Commissaire aux Comptes,

approuve dans tous leurs développements lesdits rapports ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 tels qu'ils lui ont été présentés, lesdits comptes se soldant par un bénéfice de 5.107.359,67 €, et approuve en conséquence les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

2^{ème} résolution**Approbation des conventions 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 la lecture des rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier au titre du dernier exercice écoulé,

approuve les termes des dits rapports ainsi que les conventions visées dans ces rapports.

3^{ème} résolution**Constatation de la variation nette du capital de la Société à la clôture de l'exercice**

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, sur proposition de la Société de Gestion, **arrête** le capital effectif de la Société au 31 décembre 2023 à la somme de 97.451.040,00 € et **prend acte** qu'à la clôture de l'exercice la variation nette du capital ressort à 5.292.961,64 €, le capital étant passé de 92.158.078.36 € à 97.451.040,00 € au cours de l'exercice écoulé.

4^{ème} résolution

Quitus à la Société de Gestion

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

donne quitus à la Société de gestion de sa mission pour l'exercice écoulé.

5^{ème} résolution

Quitus au Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

donne quitus au Conseil de Surveillance de sa mission pour l'exercice écoulé.

6^{ème} résolution

Affectation du résultat

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, ayant pris acte que :

- le résultat de l'exercice clos le 31/12/2023 de :

5.107.359,67 €

- le report à nouveau de l'exercice clos le 31/12/2023 de :

410.434,54 €

constitue un bénéfice
distribuable de : **5.517.794,21 €**

décide de l'affecter :

- à la distribution aux
associés à hauteur
de: **5.096.302,10 €**
soit : 10,58 €

par part de la SCPI
en pleine jouissance,
dont le montant
des acomptes déjà versés
aux associés pour un montant de
5.096.302,10 €

- au compte de « *report
à nouveau* » à
hauteur de :
11.057,57 €

Portant ainsi le compte
« *report à nouveau* » à : **421.492,11 €**

7^{ème} résolution

Approbation des valeurs de la SCPI

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

conformément aux dispositions de l'article L.214-109 du Code monétaire et financier,

approuve les valeurs de la SCPI au 31 décembre 2023 telles qu'elles figurent dans le rapport de la Société de Gestion, à savoir :

- Valeur nette comptable : 101.448.492,46 €,

soit 166,56 € par part,

- Valeur de réalisation : 92.154.233,09 €,

soit 159,51 € par part,

- Valeur de reconstitution : 116.720.874,83 €,

soit 191,64 € par part.

8^{ème} résolution

Autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder à la distribution des réserves distribuables de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs » - Constatation du montant de la distribution de plus-values immobilières au cours de l'exercice précédent

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

autorise la Société de Gestion à procéder, sur la base de situations intermédiaires, à la distribution des réserves distribuables de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs » et

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, à charge pour l'usufruitier de reverser tout ou partie de ces sommes au nu-propriétaire en cas de convention contraire.

La distribution de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs » s'effectuera dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin du trimestre civil précédent.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

L'Assemblée Générale **prend acte** de la distribution de plus-values immobilières effectuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, à hauteur de 367.031,62 euros, soit 0,60 euro par parts.

9^{ème} résolution

Autorisation donnée à la Société de Gestion de distribuer aux personnes morales, le montant de l'impôt sur la plus-value non acquitté pour leur compte

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

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 2024.

L'Assemblée Générale **prend acte** que le montant de l'impôt sur la plus-value immobilière, acquitté au nom et pour le compte d'associés assujettis à l'Impôt sur les sociétés et non-résidents, imposés dans la catégorie des

plus-values immobilières des particuliers, s'est élevé en 2023 à 57.171,00 euros, soit 2,32 euros par part au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

10^{ème} résolution

Indemnisation du Conseil de surveillance

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires **décide** qu'en indemnisation annuelle de leurs fonctions, le Conseil de Surveillance percevra une somme forfaitaire de 10 000 € à répartir entre tous les membres au titre des jetons de présence.

11^{ème} résolution

Rectification d'une erreur matérielle portant sur la nomination du commissaire aux comptes suppléant

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

constatant que l'Assemblée Générale Mixte du 30 juin 2023 avait décidé dans sa dixième résolution de nommer Monsieur Patrice MOROT en qualité de commissaire aux comptes suppléant pour six (6) exercices alors que cette nomination n'avait pas lieu d'être,

décide en conséquence de rectifier cette erreur matérielle et d'annuler la nomination de Monsieur Patrice MOROT en qualité de commissaire aux comptes suppléant,

confirme à toutes fins utiles le renouvellement du mandat de PricewaterhouseCoopers Audit pour six (6) exercices, en qualité de commissaire aux comptes titulaire soit jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

I- A TITRE EXTRAORDINAIRE

12^{ème} résolution

Introduction de la faculté pour la Société de Gestion de suspendre la variabilité du capital en cas de demandes de retrait de parts non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six mois et modification corrélative de l'article 10 des statuts

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

décide d'introduire la faculté pour la Société de Gestion de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait de parts au prix en vigueur, demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six mois, et ce, quel que soit le pourcentage de parts de la SCPI qu'elles représentent,

décide de modifier en conséquence l'article 10 des statuts désormais rédigé comme suit :

« Article 10 – Retrait des Associés »

(...)

4. Prix de retrait

(...)

NOUVELLE REDACTION**b) Blocage du marché des parts et suspension de la variabilité du capital**

Les retraits de parts demandés à la Société de Gestion dans le cadre de la variabilité du capital et les cessions de parts par confrontation par la société de gestion des ordres d'achat et de vente, qui se substitueraient aux retraits dans le cas du blocage des retraits, sont deux possibilités distinctes et non cumulatives. En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

▪ En cas de blocage des retraits dans les conditions prévues à l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier

En application des dispositions de l'article L.214-93-II du Code Monétaire et Financier, lorsque des demandes de retrait de parts non satisfaites dans un délai de 12 mois représentent au moins 10 % des parts de la SCPI, la Société de Gestion doit en informer l'AMF et convoquer, dans les 2 mois de cette information, une Assemblée Générale Extraordinaire à laquelle elle propose la cession partielle ou totale du patrimoine ou toute autre mesure appropriée.

L'inscription notamment d'ordres d'achat et de vente de parts sur le registre mentionné à l'article 422-205 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (RGAMF) constitue une mesure appropriée au sens de l'article L. 214-93 précité. L'application de cette mesure emporte la suspension des demandes de retrait.

▪ En cas de blocage des retraits dans les conditions prévues aux statuts

La Société de Gestion a la faculté de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, site internet de la Société de Gestion, courrier), dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait de parts au prix en vigueur, demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six mois, et ce, quel que soit le pourcentage de parts de la SCPI qu'elles représentent.

La prise de cette décision entraîne :

- L'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes,*
- L'interdiction d'augmenter le capital effectif,*
- La soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI.*

▪ Rétablissement de la variabilité du capital

Dès lors que la Société de gestion constate que le prix d'exécution a conduit, au cours de quatre périodes consécutives de confrontation, à fixer un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, compris dans les limites légales du prix de souscription, la Société de Gestion aura la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier). La Société de Gestion aura également la faculté de réunir une Assemblée Générale Extraordinaire qui pourra décider de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital.

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- *L'annulation des ordres d'achat et de vente de parts,*
- *La fixation d'un prix de souscription par la Société de gestion conformément à la réglementation en vigueur,*
- *L'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts,*
- *La reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital effectif »*

prend acte que la Note d'Information de la Société sera modifiée corrélativement par la Société de Gestion.

13^{ème} résolution

Formalités

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, **donne** tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes afin d'effectuer toutes formalités légales de dépôt et de publicité.