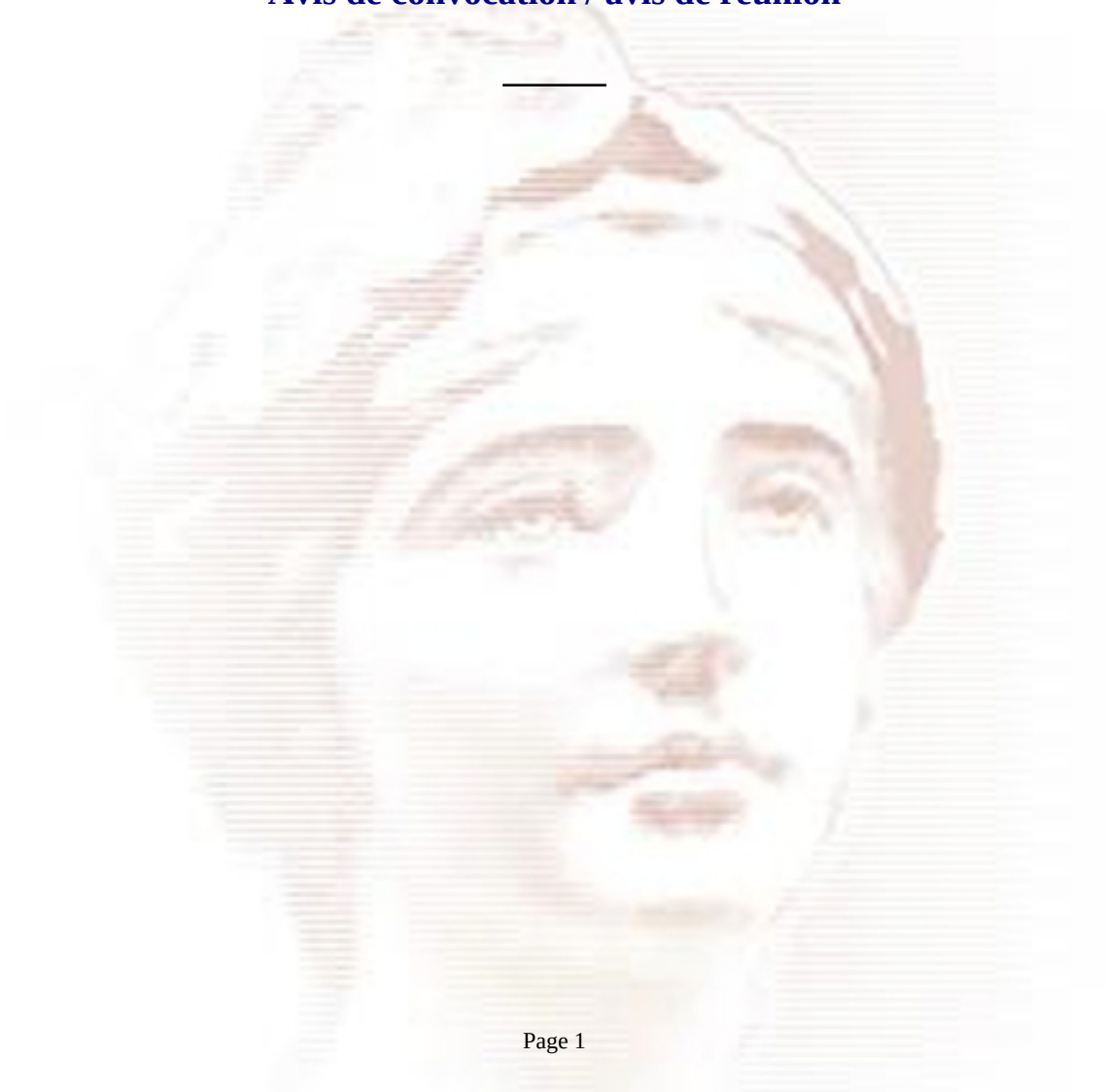
BALO

BULLETIN DES ANNONCES LEGALES OBLIGATOIRES

PREMIER MINISTRE
Liberté
Égalité
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



Comète
Société civile de placement immobilier à capital variable
Procédant à une offre au public
Capital social minimum : 760.000 €
Siège social : 4, avenue Georges Mandel, 75116 Paris
RCS Paris : n°980 596 811

AVIS DE CONVOCATION A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 28 AVRIL 2026

Les associés de la société **Comète** sont convoqués par la Société de Gestion sur première convocation :

le mardi 28 avril 2026 à 18 h

au

112 avenue Kléber 75116, à Paris

en assemblée générale mixte, en vue de délibérer sur l'ordre du jour exposé ci-après :

Au titre de l'assemblée générale ordinaire :

1. Approbation des comptes annuels de l'exercice social clos au 31 décembre 2025 ;
2. Quitus à la Société de Gestion pour l'exercice social clos au 31 décembre 2025 ;
3. Quitus aux membres du Conseil de Surveillance pour l'exercice social clos au 31 décembre 2025 ;
4. Maintien des droits des porteurs sur le solde positif du compte de report à nouveau et du compte des « plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs » au cours de l'exercice écoulé ;
5. Affectation du résultat de l'exercice social clos au 31 décembre 2025 ;
6. Constatation de l'absence de distribution de sommes inscrites au compte des « plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs » intervenue au cours de l'exercice clos ; Autorisation donnée à la Société de Gestion pour procéder à la distribution des sommes distribuables figurant sur le compte des « plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs » pour l'exercice en cours ;
7. Approbation des valeurs réglementaires au 31 décembre 2025 ;
8. Approbation des conventions réglementées ;
9. Renouvellement de l'autorisation d'emprunt ;
10. Adoption du nouveau règlement intérieur du Conseil de Surveillance ;
11. Renouvellement du Conseil de Surveillance ;
12. Fixation de la rémunération du Conseil de Surveillance ;
13. Prorogation du mandat de la Société de Gestion ;
14. Prorogation du mandat de l'expert externe en évaluation ; et

Au titre de l'assemblée générale extraordinaire :

15. Modification de l'objet social ;
16. Adoption d'une commission sur mutation ;
17. Augmentation du plafond du capital social de la Société
18. Adoption du projet de Statuts modifiés ;
19. Modification de la stratégie d'investissement ;
20. Adoption du projet de Note d'Information modifiée ;

Au titre de l'assemblée générale ordinaire :

21. Pouvoirs.

TEXTE DES PROJETS DE RESOLUTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

PREMIERE RESOLUTION
Approbation des comptes annuels de l'exercice social clos au 31 décembre 2025

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, l'Assemblée, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, approuve le contenu de ces rapports et les comptes annuels de l'exercice social clos au 31 décembre 2025, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports, faisant ressortir un résultat bénéficiaire de **13 891 373 €**.

DEUXIEME RESOLUTION
Quitus à la Société de Gestion pour l'exercice social clos au 31 décembre 2025

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance, l'Assemblée, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, en conséquence de ce qui précède, donne *quitus* entier et sans réserve à la Société de Gestion dans l'exécution de son mandat pour l'exercice social écoulé.

TROISIEME RESOLUTION
Quitus aux membres du Conseil de Surveillance pour l'exercice social clos au 31 décembre 2025

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance, l'Assemblée, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, en conséquence de ce qui précède, donne *quitus* entier et sans réserve aux membres du Conseil de Surveillance dans l'exécution de leur mandat pour l'exercice social écoulé.

QUATRIEME RESOLUTION
Maintien des droits des porteurs sur le solde positif du compte de report à nouveau et du compte des « plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs » au cours de l'exercice écoulé

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance, l'Assemblée, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte et approuve le prélèvement de la somme de **2 321 832 €** sur le montant total des primes d'émission perçues par la Société au cours de l'exercice social clos au 31 décembre 2025 ainsi que son affectation au compte de report à nouveau à hauteur d'un montant de **2 321 832 €** ce qui a pour effet de porter le report à nouveau à un montant de **3 037 932 €**.

CINQUIEME RESOLUTION
Affectation du résultat de l'exercice social clos au 31 décembre 2025

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance, l'Assemblée, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte que le résultat bénéficiaire de l'exercice social de l'année 2025 s'élève à la somme de **13 891 373 €**, que le report à nouveau s'élève à la somme de **716 101 €**, et qu'en conséquence, le résultat distribuable s'élève à la somme de **14 607 474 €**.

En conséquence de l'adoption des résolutions précédentes, l'Assemblée décide d'affecter le résultat de distribuable de l'exercice social clos au 31 décembre 2025 de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende d'un montant de **12 568 981 €** (soit **22,49** € par part sociale en pleine jouissance) correspondant au montant des acomptes déjà versés.
- au report à nouveau pour le solde soit **2 038 493 €**

En conséquence, le solde du poste « report à nouveau » est porté de 716 101 € à **4 360 325** € compte tenu de l'affectation de la prime d'émission au report à nouveau, sous réserve de l'approbation de la quatrième résolution.

SIXIEME RESOLUTION
Constatation de l'absence de distribution de sommes inscrites au compte des « plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs » intervenue au cours de l'exercice clos ; Autorisation donnée à la Société de Gestion pour procéder à la distribution des sommes distribuables figurant sur le compte des « plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs » pour l'exercice en cours

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance, l'Assemblée, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, constate que le compte des plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles n'est pas doté au 31 décembre 2025.

L'Assemblée prend acte qu'aucune distribution de plus-value immobilière n'a été effectuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance, l'Assemblée, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, autorise la Société de Gestion à procéder, sur la base de situations comptables intermédiaires et dans une limite qu'elle déterminera, à la distribution partielle des réserves distribuables des plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs. La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

SEPTIEME RESOLUTION
Approbation des valeurs réglementaires au 31 décembre 2025

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance, l'Assemblée, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, constate que, conformément à l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion mentionne dans un état annexé au rapport de gestion, la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société (les « **Valeurs Règlementaires** »).

Les Valeurs Règlementaires au 31 décembre 2025 sont les suivantes :

- Valeur comptable : **452 100 344 €** ; soit **216,68** € par part ;
- Valeur de réalisation : **452 881 091 €** ; soit **217,05 €** par part ; et
- Valeur de reconstitution : **529 628 838 €** ; soit **253,83 €** par part.

L'Assemblée approuve sans réserve chacune des Valeurs Règlementaires énoncées au-dessus.

HUITIEME RESOLUTION
Approbation des conventions réglementées

Après avoir entendu la lecture des rapports du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance sur les conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, l'Assemblée, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, constate qu'il n'y a pas de convention réglementée soumise à son approbation.

NEUVIEME RESOLUTION
Renouvellement de l'autorisation d'emprunt

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance, l'Assemblée, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, renouvelle l'autorisation accordée à la Société de Gestion agissant au nom et pour le compte de la Société, afin de contracter des emprunts, assumer des dettes, procéder à des acquisitions en état futur d'achèvement ou payables à terme aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum égal à trente pour cent (30%) de la valeur vénale du patrimoine conformément aux dispositions statutaires et de l'article L. 214-101 du Code monétaire et financier.

DIXIEME RESOLUTION
Adoption du nouveau règlement intérieur du Conseil de Surveillance

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, l'Assemblée, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires :

- constate que le règlement intérieur du Conseil de Surveillance n'est pas aligné avec les recommandations du code de déontologie de la gestion des SCPI de l'ASPIM ;
- constate que les pratiques de marché ont évolué et que le règlement intérieur du Conseil de Surveillance ne reflète pas ces évolutions ;
- décide, d'adopter le projet de règlement intérieur du Conseil de Surveillance mis à jour qui lui est soumis, figurant en **Annexe 2** aux présentes, par article et dans son ensemble, comme règlement intérieur du Conseil de Surveillance de la Société conformément aux dispositions statutaires, lequel se substitue intégralement au règlement antérieurement en vigueur.

ONZIEME RESOLUTION
Renouvellement du Conseil de Surveillance

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, l'Assemblée, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, constate l'arrivée du terme des mandats des membres du Conseil de Surveillance à l'issue de la présente Assemblée, à savoir :

- SCI BELVEDERE représentée par M. Jean-Luc Bronsart (membre et Vice-Président du Conseil de Surveillance)
- M. Philippe Baratte (membre et Président du Conseil de Surveillance)
- M. Pierre-Alban Garin (membre du Conseil de Surveillance)
- SCI CJA représentée par M. Christian Bouthié (membre du Conseil de Surveillance)
- SCI NIPHIMMO représentée par M. Philippe Gourdelier et M. Nicolas Sost (membre du Conseil de Surveillance)
- HOLDING KITTEN représentée par Monsieur Franck Girard (membre du Conseil de Surveillance)
- ELUMY représentée par M. Jérémy Orféo (membre du Conseil de Surveillance)

L'Assemblée constate que la liste des candidats a été arrêtée conformément à l'article 422-200 du Règlement Général de l'AMF suite à l'appel de candidatures lancé par la Société de Gestion conformément à l'article 422-201 du Règlement Général de l'AMF et décide de nommer en qualité de membre du Conseil de Surveillance, pour une durée de 3 ans expirant à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2028, les 7 candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix, étant précisé que conformément à l'article 422-201 du Règlement Général de l'AMF, seuls ont été pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance :

Dénomination sociale ou prénom et nom du candidat (et de son représentant si personne morale)	Nombre de voix recueillies	Elu / Réélu / Non élu
Monsieur **Philippe Baratte**		
Monsieur **Pierre-Alban Garin**		
SCI NIPHIMMO représentée par Monsieur **Philippe Gourdelier**		
HOLDING KITTEN représentée par Monsieur **Franck Girard**		
ELUMY représentée par Monsieur **Jérémy Orféo**		
Monsieur **Edouard Binet**		
Monsieur **Bertrand De Saint-Exupéry De Castillon**		
Monsieur **Rémi Delabarre**		
Monsieur **Jean-Philippe Dubost**		
Monsieur **Marc Goudemand**		
Monsieur **Julien Lopez**		
PALO ALTO, représentée par Monsieur **Sylvain Mélinand**		
Monsieur **Emmanuel Schwartz**		
Monsieur **Aurélien Triquet**		

Les informations concernant les candidats figurent en **Annexe 1**.

DOUZIEME RESOLUTION
Fixation de la rémunération du Conseil de Surveillance

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, l'Assemblée, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, conformément aux dispositions de l'article 16-2 des Statuts, décide de fixer à la nouvelle somme de **9 000 €** le montant annuel des jetons de présence qui sera réparti entre les membres du Conseil de Surveillance en tenant compte notamment du travail développé par chaque membre et de l'absentéisme, conformément aux règles édictées par les Statuts et le règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

Les frais raisonnablement engagés par les membres du Conseil de Surveillance dans le cadre de leurs mandats seront remboursés, sur présentations des justificatifs, dans le cadre des règles fixées par le règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

TREIZIEME RESOLUTION
Prorogation du mandat de la Société de Gestion

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, l'Assemblée rappelle que la Société de Gestion a été nommée pour la première fois dans les statuts constitutifs de la Société pour une durée de six exercices expirant à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

L'Assemblée rappelle que, conformément à ses statuts, le mandat de la Société de Gestion est donc à durée déterminée. L'Assemblée constate que cette pratique n'est pas alignée avec la pratique du marché et n'est pas non plus en cohérence avec les cycles d'investissement pratiqués au sein de la Société.

L'Assemblée, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires décide que la durée du mandat de la Société de Gestion sera identique à celle de la Société telle que prévu à l'article 5 (durée) des Statuts.

L'Assemblée précise que l'adoption de cette résolution, dans la mesure où la durée du mandat de la Société de Gestion figure à l'article 15.1 des Statuts actuels de la Société, donnera lieu à une modification corrélative des Statuts de la Société prévue à la dix-huitième résolution ci-après.

L'Assemblée prend acte que la Société de Gestion a accepté par avance la modification de la durée de son mandat.

QUATORZIEME RESOLUTION
Prorogation du mandat de l'expert externe en évaluation

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, l'Assemblée rappelle que CBRE Valuation a été nommé en qualité d'expert externe en évaluation par l'assemblée générale du 28 septembre 2023, après accord de l'AMF, pour une durée de cinq ans soit jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

L'Assemblée constate que cette pratique n'est pas alignée avec la règlementation en vigueur.

Par conséquent, et en considération de l'article 12 du décret n°2025-762 du 4 août 2025 portant modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs, et modifiant l'article R. 214-157-1 du Code monétaire et financier, l'Assemblée, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires décide de proroger d'un an le mandat de l'expert externe en évaluation qui expirera à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

L'Assemblée précise que l'adoption de cette résolution, dans la mesure où la durée du mandat de l'expert externe en évaluation figure à l'article 19 des Statuts actuels de la Société, donnera lieu à une modification corrélative des Statuts de la Société prévue à la dix-huitième résolution ci-après.

L'Assemblée prend acte que CBRE Valuation a accepté par avance la modification de la durée de son mandat.

TEXTE DES PROJETS DE RESOLUTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

QUINZIEME RESOLUTION
Modification de l'objet social

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, et en considération de l'article 8 de l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 modifiant les articles L.214-114 et L.214-115 du Code monétaire et financier portant sur l'extension de l'objet et des actifs éligibles, l'Assemblée, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, décide de modifier l'objet social de la Société, afin d'ajouter les activités suivantes :

- la détention de participation dans des parts de sociétés de personnes autres que celles mentionnées au (i) du V) de l'article 2 des Statuts ou des parts ou actions des sociétés autres que des sociétés de personnes qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché et dont la responsabilité des associés ou actionnaires est limitée au montant de leurs apports, dont l'actif est principalement constitué d'immeubles acquis ou construits en vue de leur location ou de droits réels portant sur de tels biens ou d'avances en compte courant consenties à des sociétés mentionnées au (i) ou (iii) du V) de l'article 2 des Statuts, et
- à titre accessoire, l'acquisition, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite.

L'article 2 « Objet » des Statuts est rédigé comme suit :

La Société a pour objet :

(a) l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement ou par la construction pour compte propre, d'un patrimoine immobilier affecté à la location ;

(b) la gestion dudit patrimoine immobilier locatif, et plus particulièrement pour la Société, un patrimoine spécialisé dans l'immobilier tertiaire (dont notamment : bureaux, entrepôts, locaux d'activités et commerces), visant toutes classes d'actifs, localisé au sein de l'Union Européenne (hors France métropolitaine), en Amérique du Nord et/ou dans les pays suivants : Andorre, Islande, Monaco, Norvège, Royaume-Uni, Serbie, Suisse, Australie et Nouvelle Zélande ;

(c) pour les besoins de sa gestion, la réalisation de travaux de toute nature dans les immeubles qu'elle détient, notamment les opérations afférentes à leur construction, rénovation, entretien, réhabilitation, amélioration, agrandissement, reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques ; elle peut acquérir des équipements ou des installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;

(d) la cession d'éléments de patrimoine immobilier, dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel ; étant précisé que ce paragraphe s'applique quoique la Société détienne directement l'actif immobilier ou par l'intermédiaire d'une société ;

(e) la détention de participations dans (i) des parts de sociétés de personnes qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché et dont les associés répondent du passif au-delà de leurs apports, dont l'actif est principalement constitué d'immeubles acquis ou construits en vue de leur location ou de droits réels portant sur de tels biens, dont les autres actifs sont liquides (en particulier, (x) avances en compte courant mentionnés à l'article L. 214-102 II du C. monét. fin., (y) créances résultant de l'activité principale de la Société, (z) dépôts et liquidités), (ii) des parts de sociétés de personnes autres que celles mentionnées au (i) ci-avant ou des parts ou actions des sociétés autres que des sociétés de personnes qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché et dont la responsabilité des associés ou actionnaires est limitée au montant de leurs apports, dont l'actif est principalement constitué d'immeubles acquis ou construits en vue de leur location ou de droits réels portant sur de tels biens ou d'avances en compte courant consenties à des sociétés mentionnées au (i) ou (iii) suivant, et (iii) des parts de sociétés civiles de placement immobilier, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier, d'organismes professionnels de placement collectif en immobilier ou organismes équivalents de droit étranger ;

(f) la détention d'instruments financiers à terme mentionnés à l'article L.211-1 du C. monét. fin., en vue de la couverture du risque de change ou de taux ;

(g) la détention de dépôts et de liquidités, de consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et de conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient, directement ou indirectement, au moins cinq pour cent (5 %) du capital social, dans le respect des dispositions applicables du C. monét. fin. ;

(h) la mise en place d'emprunts, la prise de dette, le paiement d'acquisition à terme, dans la limite d'un montant maximum sous forme de pourcentage par rapport à la valeur vénale du patrimoine approuvé par l'assemblée générale ;
(i) à titre accessoire, l'acquisition, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite ; et

(j) la réalisation, plus généralement, de toutes opérations prévues par l'article L. 214-114 du C. monét. fin.

SEIZIEME RESOLUTION
Adoption d'une commission sur mutation

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, l'Assemblée décide d'introduire **une commission sur mutation de parts** :

- en cas de cession de gré à gré entre vendeur et acheteur, ou par voie de mutation à titre gratuit par donation ou dans le cadre d'instance de divorce, au titre de frais de dossier **d'un montant forfaitaire de 150 € HT** (TVA en sus) quel que soit le nombre de parts transférées, à la charge du cédant ; et
- en cas de transaction sur le marché secondaire **de 5% HT** (TVA en sus) à la charge de l'acquéreur.

Cette commission ne s'appliquera pas aux mutations à titre gratuit intervenant dans le cadre d'une succession, pour lesquelles aucune commission ne sera due à la Société de Gestion.

DIX-SEPTIEME RESOLUTION
Augmentation du plafond du capital social de la Société

Après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, l'Assemblée décide d'augmenter le montant du capital social statutaire maximum actuellement de six-cents millions d'euros (600 000 000 €) divisé en quatre millions (4.000.000) parts sociales d'une valeur nominale de cent cinquante euros (150 €) chacune pour le porter à un milliard deux-cents millions d'euros (1.200.000.000 €) divisé en huit million (8.000.000) parts sociales d'une valeur nominale de cent cinquante euros (150 €) chacune.

L'Assemblée précise que l'adoption de cette résolution donnera lieu à une modification corrélative des Statuts de la Société prévue à la dix-huitième résolution ci-après.

DIX-HUITIEME RESOLUTION
Adoption du projet de Statuts modifiés

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance et rappelé que les Statuts de la Société ont été adoptés le 28 septembre 2023 et modifiés en dernier lieu le 29 avril 2025, l'Assemblée prend acte qu'une mise à jour des Statuts est nécessaire afin de les aligner (i) sur les dernières évolutions législatives et réglementaires, (ii) sur la doctrine et les recommandations des régulateurs, notamment en matière de gestion de la liquidité, (iii) sur les pratiques de la Société, (iv) sur les modifications faites au règlement intérieur du Conseil de Surveillance en conséquence de l'adoption de la dixième résolution ci-avant, (v) de la modification de la durée des mandats respectifs de la Société de Gestion et de l'expert externe en évaluation faite en conséquence de l'adoption des treizième et quatorzième résolutions ci-avant, (vi) de la modification de l'objet social faite en conséquence de la quinzième résolution ci-avant, et (vii) de l'augmentation de capital faite en conséquence de la dix-septième résolution ci-avant.

L'Assemblée rappelle que l'ordonnance 2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif ainsi que son décret d'application, et l'ordonnance 2024-662 du 3 juillet 2024 ainsi que son décret d'application, le décret n°2025-762 du 4 août 2025 portant modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs, ont modifié le régime juridique des SCPI. L'Assemblée constate en particulier, que :

- l'article 4 de ladite ordonnance a supprimé les conditions de quorum pour que l'assemblée générale délibère valablement (article L.214-103 du Code monétaire et financier), qu'il est proposé de maintenir à hauteur de 20 % en AGO et de 25 % en AGE ;
- l'article 8 de ladite ordonnance a modifié la composition du Conseil de Surveillance en prévoyant qu'il peut être composé de 3 à 12 membres maximum (article L. 214-99 du Code monétaire et financier), qu'il est proposé de rester à 7 membres au plus ; et

- l'article 12 dudit décret a modifié la durée du mandat de l'expert externe en évaluation ainsi que la périodicité des expertises et de leurs actualisations (article R. 214-157-1 du Code monétaire et financier) et a porté modification sur les conditions d'arrêté et de publication des valeurs de réalisation et de reconstitution des SCPI, en supprimant l'approbation des valeurs en assemblée.

L'Assemblée précise que les sociétés de gestion sont désormais invitées à réévaluer les outils de gestion de la liquidité mis en place au sein des fonds qu'elles gèrent et leur efficacité. En particulier, la suspension de la variabilité du capital dans une SCPI est un outil de gestion de la liquidité qui est expressément mentionné par le Règlement Général de l'AMF.

Enfin, l'Assemblée prend acte de la nécessité de mettre en cohérence la Note d'Information et les Statuts notamment en matière d'agrément à donner par la Société de Gestion dans le cadre des souscriptions de parts et des cessions de parts à des tiers non associés.

L'Assemblée, connaissance précise du projet de Statuts qui lui est soumis, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, décide, afin de tenir compte notamment des évolutions législatives et règlementaires susvisées, et des modifications proposées par la Société de Gestion, d'adopter article par article et dans son ensemble la nouvelle rédaction des Statuts de la Société tels que présentés à l'Assemblée et figurant en **Annexe 3** aux présentes, lesquels se substituent intégralement aux statuts antérieurement en vigueur.

DIX-NEUVIEME RESOLUTION
Modification de la stratégie d'investissement

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, l'Assemblée décide de modifier la stratégie d'investissement de la Société, afin de ne plus exclure l'acquisition de bâtiments d'activités et de logistiques en zone euro, sous réserve de l'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers.

VINGTIEME RESOLUTION
Adoption du projet de Note d'Information modifiée

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, et rappelé que la Note d'Information de la Société a obtenu le visa de l'AMF le 1er décembre 2023 et a été modifiée en dernier lieu le 29 avril 2025, l'Assemblée prend acte qu'une mise à jour de la Note d'Information est nécessaire (i) afin de l'aligner sur les dernières évolutions législatives et réglementaires, (ii) afin de l'aligner sur la doctrine et les recommandations des régulateurs, notamment en matière de gestion de la liquidité, (iii) afin de l'aligner sur les pratiques de la Société, (iv) du fait de l'adoption d'une commission sur mutation en conséquence de la seizième résolution ci-avant, (v) du fait de l'augmentation de capital en conséquence de la dix-septième résolution, (vi) afin d'aligner son contenu sur les modifications faites aux Statuts en conséquence de l'adoption de la dix-huitième résolution ci-avant, (vii) afin d'actualiser la démarche extra-financière de la Société en prenant en compte les engagements concrets pris dans le cadre du règlement SFDR et du label ISR, et enfin (viii) afin d'assurer une meilleure clarté de l'information délivrée aux investisseurs dans le cadre de cette Note d'Information.

L'Assemblée, connaissance précise du projet de Note d'Information qui lui est soumis, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, décide d'adopter le nouveau texte de la Note d'Information de la Société tels que présentés à l'Assemblée et figurant en **Annexe 4** aux présentes, lesquels se substituent intégralement à la note d'information antérieurement en vigueur.

TEXTE DES PROJETS DE RESOLUTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

VINGT-ET-UNIEME RESOLUTION
Pouvoirs

En conséquence de l'adoption des résolutions précédentes, l'Assemblée, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal, à l'effet d'effectuer toutes les formalités requises par la loi, nécessaires à la mise en œuvre des résolutions qui précèdent.

*
* *

Si les assemblées générales ne peuvent pas valablement délibérer faute de réunir le quorum requis, les associés seront à nouveau convoqués afin de délibérer sur les mêmes ordres du jour sur seconde convocation.

Annexe : Information concernant les candidats en vue de la désignation des membres du Conseil de Surveillance

Nom/ prénom du candidat ou **Dénomination sociale du candidat** (lorsque le candidat est une personne morale) **et nom/ prénom de son représentant permanent**	**Age du candidat** (ou de son représentant permanent lorsque le candidat est une personne morale)	**Activités et références professionnelles du candidat** (ou de son représentant permanent lorsque le candidat est une personne morale) **au cours des cinq dernières années**	**Nombre de parts détenues dans la Société**	**Emplois ou fonctions occupés dans la Société**
Monsieur **Philippe Baratte**	61	Président de ImmPB, société de Promotion-Rénovation, et Gérant de ArthéM, ArThéM-IS et Les Feuillants	50 PP	Président du Conseil de Surveillance de la Société
Monsieur **Pierre Garin**	40	Directeur pôle immobilier chez Linxea	223 PP	Membre du Conseil de Surveillance de la Société
Holding Kitten - représentée par Monsieur **Franck Girard**	46	CGP gérant Belle Rive Patrimoine Ancien CGP cogérant chez Wagner Gestion Privée	520 PP	Membre du Conseil de Surveillance de la Société
SCI Niphimmo – représentée par Monsieur **Philippe Gourdelier**	50	Gérant de Niphicap et Niphimmo Ancien Gérant de Patrimea Ancien Directeur du développement de MeilleurTaux	450 PP	Membre du Conseil de Surveillance de la Société
Elumy – représentée par Monsieur **Jérémy Orféo**	38	CGP et Président de WEELIM Dirigeant de FMDB Financement, ELUMY et Stelair	50 PP	Membre du Conseil de Surveillance de la Société
Monsieur **Edouard Binet**	45	CGP et Président de Peeters Patrimoine	100 PP	
Monsieur **Bertrand De Saint-Exupéry De Castillon**	59	Directeur gérant chez Boostec Conseil Ancien Directeur conseil chez Kainos et IBM	228 NP	
Monsieur **Rémi Delabarre**	59	Responsable financier chez Howmet aerospace	120 PP	
Monsieur **Jean-Philippe Dubost**	34	Ingénieur quality supply chain chez Safran	100 PP et 20 NP	
Monsieur **Marc Goudemand**	50	Ingénieur financier indépendant Ancien Directeur M&A du Crédit Mutuel CIC	126 PP	

Monsieur **Julien Lopez**	46	CGP indépendant, Responsable matériel chez Apave Exploitation France	252 PP	
Palo Alto – représentée par **Sylvain Mélinand**	49	Gérant de Palo Alto (investissements immobiliers, et structuration patrimoniale), gérant de la SCI LES CHENES Ancien DG de la Foncière Inclusive, Ancien associé fondateur de Bourget Habitat Ancien Dirigeant de EGCC	420 U	
Monsieur **Emmanuel Schwartz**	43	Adjoint comptable DGFIP Haut-Rhin Ancien Cellule assistance informatique départementale chez DISI 67	102 PP	
Monsieur **Aurélien Triquet**	37	Directeur audit interne chez Coface	160 PP	