

BALO

BULLETIN DES ANNONCES LEGALES OBLIGATOIRES



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 29 AVRIL 2025

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

le mardi 29 avril 2025 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 sociaux de l'exercice social clos au 31 décembre 2024 ;
2. Quitus à la société de gestion pour l'exercice social clos au 31 décembre 2024 ;
3. Quitus aux membres du conseil de surveillance de la Société pour l'exercice social clos au 31 décembre 2024 ;
4. Affectation du résultat de l'exercice social clos au 31 décembre 2024 ;
5. Approbation des valeurs réglementaires au 31 décembre 2024 ;
6. 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 conventions réglementées ;
8. Renouvellement de l'autorisation statutaire d'emprunt ;
9. Adoption du règlement intérieur du conseil de surveillance ;
10. Ratification de la nomination du remplaçant de Frédéric Cosimi aux fonctions de membre du conseil de surveillance de la Société ;
11. Allocation du montant des jetons de présence ;
12. Pouvoirs ;

Au titre de l'assemblée générale extraordinaire :

13. Augmentation du plafond du capital social de la Société ; Modification corrélative des statuts et de la note d'information ;
14. Aménagement des dispositions relatives aux distributions des sommes inscrites au compte des « *plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs* » ; Modification corrélative des statuts et de la note d'information ;
15. Maintien des droits des porteurs relativement au compte des « *plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs* » ; Modification corrélative des statuts et de la note d'information ;
16. Pouvoirs.

TEXTE DES PROJETS DE RESOLUTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**PREMIERE RESOLUTION*****Approbation des comptes sociaux de l'exercice social clos au 31 décembre 2024***

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance, l'assemblée générale approuve le contenu de ces rapports et les comptes annuels de l'exercice social clos au 31 décembre 2024, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports, faisant ressortir un résultat bénéficiaire de 2 833 657€.

DEUXIEME RESOLUTION***Quitus à la Société de Gestion pour l'exercice social clos au 31 décembre 2024***

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance, l'assemblée générale, 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 2024***

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance, l'assemblée générale, en conséquence de ce qui précède, donne quitus entier et sans réserve aux membres du Conseil de Surveillance dans l'exécution de leurs mandats pour l'exercice social écoulé.

QUATRIEME RESOLUTION***Affectation du résultat de l'exercice social clos au 31 décembre 2024***

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance, l'assemblée générale approuve et prend acte que le résultat bénéficiaire de l'exercice social de l'année 2024 s'élève à la somme de 2 833 657€, que le report à nouveau s'élève à la somme de (3 635) €, et qu'en conséquence, le résultat distribuable s'élève à la somme de 2 830 022€.

En conséquence de l'adoption des résolutions précédentes, l'assemblée générale décide d'affecter le résultat distribuable de l'exercice social clos au 31 décembre 2024 de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende d'un montant de 1 059 515€ (soit 26,56 € par part sociale en pleine jouissance) correspondant au montant des acomptes déjà versés ; et,
- au versement sur le compte de « report à nouveau » pour le solde, soit 1 770 507€.

En conséquence, le solde du poste « report à nouveau » est porté de (3 635) € à 1 770 507€.

CINQUIEME RESOLUTION***Approbation des valeurs réglementaires au 31 décembre 2024***

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance, l'assemblée générale 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 2024 sont les suivantes :

- valeur comptable : 106 958 862€ ; soit 217,47€ par part ;
- valeur de réalisation : 108 732.948€ ; soit 221,08€ par part ; et,
- valeur de reconstitution : 127 113 879€ ; soit 258,45€ par part.

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

SIXIEME RESOLUTION***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 générale 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 2025.

SEPTIEME 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 financier, l'assemblée générale approuve les conclusions de ces rapports et les conventions qui y sont mentionnées.

HUITIEME RESOLUTION***Renouvellement de l'autorisation statutaire 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 générale 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.

NEUVIEME RESOLUTION***Adoption du 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 générale décide d'approuver le projet de règlement intérieur du Conseil de Surveillance qui lui est soumis et de l'adopter intégralement comme règlement intérieur du Conseil de Surveillance de la Société conformément aux dispositions statutaires.

DIXIEME RESOLUTION**Ratification de la nomination du remplaçant de Frédéric Cosimi aux fonctions de membre du Conseil de Surveillance**

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, l'assemblée générale constate la démission de Monsieur Frédéric Cosimi de ses fonctions de membre du Conseil de Surveillance. Après avoir pris connaissance de la décision de cooptation en date du 6 mars 2025 du Conseil de Surveillance, l'assemblée générale décide de ratifier intégralement la nomination en qualité de membre du Conseil de Surveillance de la société HOLDING KITTEN, société par actions simplifiée, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Besançon sous le numéro 883 291 882, et dont le siège social est sis 8, ter rue du Parc, 25480 Ecole-Valentin, représentée par son président, Monsieur

Franck Girard, citoyen français, né le 12 janvier 1980 à Besançon, résidant au lieu de son siège social.

L'assemblée générale prend acte que la société HOLDING KITTEN est nommée pour la durée restante du mandat de Monsieur Frédéric Cosimi, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2025. Les informations concernant la société HOLDING KITTEN figurent en annexe des présentes.

ONZIEME RESOLUTION**Allocation du montant des jetons de présence**

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance, l'assemblée générale, conformément aux dispositions de l'article 16.2 des Statuts, décide de fixer à la 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 le règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

DOUZIEME RESOLUTION**Pouvoirs**

En conséquence de l'adoption des résolutions précédentes, l'assemblée générale 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 oeuvre des résolutions qui précèdent. Également, l'assemblée générale autorise, et le cas échéant confère tous pouvoirs, à la Société de Gestion afin de modifier, compléter et ajuster la Note d'Information de la Société dans le but de refléter toutes les décisions prises par elles au titre des présentes résolutions.

TEXTE DES PROJETS DE RESOLUTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE**TREIZIEME RESOLUTION****Augmentation du plafond du capital social de la Société ; Modification corrélative des Statuts et de la Note d'Information**

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, l'assemblée générale décide d'augmenter le montant du capital social statutaire maximum actuellement de cent soixante-cinq millions d'euros (165 000 000 €) divisé en un million cent mille (1 100 000) parts sociales d'une valeur nominale de cent cinquante euros (150 €) chacune pour le porter à six cents millions d'euros (600 000 000 €) divisé en 4 millions (4 000 000) parts sociales d'une valeur nominale de cent cinquante euros (150 €) chacune.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale décide de modifier les Statuts comme suit :

le premier alinéa de l'article 7.2 « Capital social statutaire » est désormais rédigé comme suit en remplacement de la rédaction antérieure, le reste de l'article demeurant inchangé :

« Le montant du capital statutaire qui constitue le maximum au-delà duquel les nouvelles souscriptions ne pourront être reçues est fixé à 600 000 000 (six cents millions) d'euros. La Société de Gestion est autorisée statutairement à augmenter le capital social pour le porter à ce montant maximal de six cents millions d'euros (600 000 000 €) par la création de parts nouvelles sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé. »

- le premier alinéa de l'article 8. « VARIABILITE DU CAPITAL SOCIAL » est désormais rédigé comme suit en remplacement de la rédaction antérieure, le reste de l'article demeurant inchangé :

« Dans la limite du capital social statutaire de 600 000 000 (six cents millions) d'euros, le capital social souscrit est susceptible d'augmentation par des versements successifs faits par les associés ou par des associés nouveaux. »

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale autorise la Société de Gestion à procéder à la modification de la Note d'Information comme suit :

- le deuxième alinéa intitulé « Capital social statutaire maximum » de l'article 9. « VARIABILITE DU CAPITAL » de la section « INTRODUCTION » de la Note d'Information est désormais rédigé comme suit en remplacement de la rédaction antérieure, le reste de l'article demeurant inchangé :

« Capital social statutaire maximum : le capital social statutaire maximum est le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social statutaire maximum. Ce montant pourra être modifié par décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire. Les associés ont décidé de fixer le capital social statutaire maximum à six cents millions d'euros (600 000 000€), divisé en quatre millions (4 000 000) parts d'une valeur nominale de cent cinquante euros (150€) chacune. Le capital maximum fixé par la Société de Gestion est porté à la connaissance du public par un avis publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO). »

- l'avant-dernier alinéa de l'article 5.2 « Souscription d'une part » du Chapitre 1 : « CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS » de la Note d'Information est désormais rédigé comme suit en remplacement de la rédaction antérieure, le reste de l'article demeurant inchangé :

« Tout nouvel associé doit souscrire au minimum 20 parts. Le capital plafond étant fixé à 600 millions d'euros, il sera émis au maximum 4 000 000 parts. »

- l'alinéa intitulé « Capital social statutaire maximum » de l'article 1. « LA SCPI » du Chapitre 5 : « ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ, ACTEURS » de la Note d'Information est désormais rédigé comme suit en remplacement de la rédaction antérieure, le reste de l'article demeurant inchangé :

« Capital social statutaire maximum : Le capital social statutaire maximum est le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social statutaire maximum. Ce montant pourra être modifié par décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire. Le capital social statutaire est fixé à 600 millions d'euros divisé en 4 000 000 parts d'une valeur nominale de 150 euros chacune. »

QUATORZIEME RESOLUTION

Aménagement des dispositions relatives aux distributions des sommes inscrites au compte des « plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs » ; Modification corrélative des Statuts et de la Note d'Information

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, l'assemblée générale reconnaît que, conformément aux dispositions réglementaires, l'assemblée générale de la Société réunie en sa forme ordinaire est compétente pour décider de l'affectation du produit de la vente du patrimoine immobilier locatif de la Société.

L'assemblée générale décide de modifier les Statuts de la Société afin que la Société de Gestion puisse en cours d'exercice et sur la base de situations comptables intermédiaires, sous réserve de l'autorisation de l'assemblée générale ordinaire renouvelée annuellement, procéder à la distribution de sommes prélevées sur le compte « plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs » ou tout autre compte équivalent, de réserve ou non, susceptible d'accueillir le produit de la vente du patrimoine immobilier locatif de la Société. L'assemblée générale décide que le montant effectivement distribué à ce titre au cours d'un exercice écoulé est également constaté en assemblée générale ordinaire.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale décide de modifier l'article 20.11 (b) des Statuts de sorte que le paragraphe suivant est rajouté à la fin de l'article, le reste de l'article demeurant inchangé :

« Sous réserve de l'autorisation des associés renouvelée annuellement en A.G.O., la société de gestion peut procéder en cours d'exercice, sur la base de situations comptables intermédiaires, à des distributions prélevées sur le compte « plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs » ou tout autre compte équivalent, de réserve ou non, susceptible d'accueillir le produit de la vente du patrimoine immobilier locatif de la Société. Le montant effectivement distribué à ce titre au cours d'un exercice écoulé est également constaté en A.G.O. »

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale autorise la Société de Gestion à modifier l'article 2.1 du Chapitre 4 de la Note d'Information de sorte que le paragraphe suivant est rajouté à la fin de l'article, le reste de l'article demeurant inchangé :

« Dans les conditions statutaires, la Société de Gestion peut procéder en cours d'exercice à des distributions prélevées sur le compte « plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs ».

QUINZIEME RESOLUTION

Maintien des droits des porteurs relativement au compte des « plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs » ; Modification corrélative des Statuts et de la Note d'Information

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, l'assemblée générale reconnaît l'intérêt de chacun des associés à la mise en place d'un mécanisme anti-dilution visant à maintenir les droits des porteurs existants sur le solde positif du compte des plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs afin que les porteurs existants de la Société ne soient pas progressivement dilués par l'intégration des nouveaux associés.

En conséquence de ce qui précède, en cas de solde positif du compte des plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs, l'assemblée générale décide de permettre, pour chaque part nouvellement souscrite au cours de l'exercice, le prélèvement sur le montant de la prime d'émission versée, d'un montant égal au solde positif de ce compte par part existant au moment la souscription réalisée, afin que ce montant soit notamment affecté au compte de report à nouveau.

L'assemblée générale décide en outre que la somme totale prélevée à cet effet sur les montants des primes d'émission au cours de l'année écoulée fera l'objet d'une approbation de l'assemblée générale ordinaire amenée à statuer sur les comptes de l'exercice.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale décide de modifier l'article 20.11 (c) des Statuts de sorte que le dernier paragraphe de l'article est rédigé comme suit, le reste de l'article demeurant inchangé :

« En cas de report à nouveau positif ou de solde positif du compte des plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs (ou de tout compte équivalent), il pourra également être prélevé sur la prime d'émission pour chaque part nouvellement souscrite, le montant permettant de maintenir le niveau des droits des porteurs existants sur ces sommes qui sera affecté au compte de report à nouveau ou au compte des plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs (ou à tout compte équivalent). La somme totale prélevée à cet effet sur les montants de prime d'émission au cours de l'année écoulée fera l'objet d'une approbation de l'A.G.O. amenée à statuer sur les comptes de l'exercice. »

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale autorise la Société de Gestion à modifier la section intitulée « Prime d'émission » de l'article 5.1 du chapitre 1 de la Note d'Information de sorte que le paragraphe suivant est ajouté après le dernier paragraphe de la section, le reste de l'article demeurant inchangé :

« En cas de report à nouveau positif ou de solde positif du compte des plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs (ou de tout compte équivalent), pour chaque part nouvellement souscrite, un montant de la prime d'émission pourra être prélevé et affecté au montant total du report à nouveau ou du compte des plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs (ou de tout compte équivalent) afin que les droits des porteurs existants sur ces sommes soient maintenus et que les associés participent de manière égale à la constitution du report à nouveau et du solde du compte des plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs (ou de tout compte équivalent). La somme totale prélevée à cet effet sur les montants de prime d'émission au cours de l'année écoulée fera l'objet d'une approbation de l'A.G.O. amenée à statuer sur les comptes de l'exercice. »

SEIZIEME RESOLUTION

Pouvoirs

En conséquence de l'adoption des résolutions précédentes, l'assemblée générale 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. Également, l'assemblée générale autorise, et le cas échéant confère tous pouvoirs, à la Société de Gestion afin de modifier, compléter et ajuster la Note d'Information de la Société dans le but de refléter toutes les décisions prises par elles au titre des présentes résolutions.

*

* *

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 le membre coopté du Conseil de Surveillance

Dénomination sociale du coopté : Holding Kitten

Date de naissance du représentant légal du coopté : 12 janvier 1980

Activités et référence du représentant légal du coopté :

- depuis septembre 2018 : Gérant et conseiller en stratégies patrimoniales chez Wagner Gestion Privée
- gestion privée, spécialisé en conseil juridique, fiscal, économique et financier pour une clientèle privée et professionnelle.
- expérience en gestion de patrimoine : accompagnement des clients dans l'optimisation fiscale, la structuration patrimoniale et les investissements immobiliers et financiers.
- expertise en ingénierie patrimoniale : conseil en transmission d'entreprise, structuration juridique et fiscale, et stratégie d'investissement long terme.

Nombre de parts détenues dans la société : 520

Membre sortant du Conseil de Surveillance de la société : N/S

Liste des mandats de membre du conseil de surveillance occupés dans d'autres SCPI par le représentant légal du coopté :

Président du conseil de surveillance de la SCPI Epargne Pierre Sophia (Atland).