

# 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](http://www.dila.premier-ministre.gouv.fr)

[www.journal-officiel.gouv.fr](http://www.journal-officiel.gouv.fr)

### Avis de convocation / avis de réunion

**PIERVAL SANTE**

\*\*\*\*\*

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

\*\*\*\*\*

Siège social :

9, rue de Milan – 75009 PARIS

\*\*\*\*\*

798 710 299 RCS Paris

**AVIS DE CONVOCATION A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE ANNUELLE**

L'Assemblée Générale Mixte de la SCPI PIERVAL SANTE se réunira le **mercredi 18 juin 2025 à 9h30**, à la salle Le Cercle d'Aumale, 22, rue d'Aumale 75009 Paris, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

**De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire (votants : associés plein-propriétaires et usufruitiers à l'exclusion des associés nus-propriétaires – Article 17 des statuts) :**

- Rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance, du Commissaire aux Comptes – Constatation du capital effectif au 31 décembre 2024 - Approbation des comptes sociaux - Quitus à la Société de Gestion et au Conseil de Surveillance (**résolutions n°1 à 4**) ;
- Affectation du résultat de l'exercice (**résolutions n°5 et 6**) ;
- Approbation des valeurs de la SCPI arrêtées au 31 décembre 2024 (**résolution n°7**) ;
- Autorisation de distribution de réserves de plus-values (**résolutions n°8 et 9**) ;
- Autorisation d'affectation du solde débiteur du compte des moins-values sur cession d'immeubles sur la prime d'émission (**résolution n°10**)
- Autorisation de contracter des emprunts, de procéder à des acquisitions à terme et de donner des garanties (**résolution 11**) ;
- Approbation des conventions règlementées (**résolution n°12**)
- Approbation de la rémunération du Conseil de Surveillance (**résolution n°13**) ;
- Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités (**résolution n°14**)

**De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire (votants : associés plein-propriétaires et nus-propriétaires à l'exclusion des associés usufruitiers – Article 17 des statuts) :**

- Modification de l'article 2 des statuts de la SCPI (**résolution n°1**)
- Modification de l'article 23.2 des statuts de la SCPI portant sur la commission de souscription (**résolution n°2**)
- Modification de l'article 23.2 des statuts de la SCPI portant sur la commission de gestion (**résolution n°3**)
- Modification de l'article 23.2 des statuts de la SCPI portant sur la rémunération de la société de gestion (**résolution n°4**)
- Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités (**résolution n°5**)

**TEXTE DES PROJETS DE RESOLUTIONS  
DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE  
DU 18 JUIN 2025**

*(Votants : Associés plein propriétaires et usufruitiers – Cf. Article 17 des statuts)*

**PREMIERE RESOLUTION – APPROBATION DES COMPTES**

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance ainsi que du Commissaire aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2024, approuve les comptes de cet exercice, l'état patrimonial, le compte de résultat et l'annexe comptable tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

**DEUXIEME RESOLUTION – CONSTATATION DU CAPITAL SOCIAL**

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, constate que le capital social de la société s'élevait au 31 décembre 2024 à la somme de 2 589 124 000 euros, soit une augmentation de 63 187 520 euros par rapport au montant du capital social constaté lors de la dernière Assemblée générale annuelle.

**TROISIEME RESOLUTION – QUITUS A LA SOCIETE DE GESTION**

L'Assemblée Générale Ordinaire donne quitus entier et sans réserve à la Société de Gestion Euryale au titre de sa gestion de la Société pour l'exercice social clos le 31 décembre 2024.

**QUATRIEME RESOLUTION – QUITUS AU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil de Surveillance, en approuve les termes et donne quitus entier et sans réserve au Conseil de surveillance pour sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice social clos le 31 décembre 2024.

**CINQUIEME RESOLUTION – MAINTIEN DE L'EGALITE ENTRE ASSOCIES**

L'Assemblée Générale Ordinaire autorise la Société de Gestion, à réaliser un prélèvement d'un montant de 135 295.50 euros sur le compte « prime d'émission » afin de permettre le maintien du niveau du report à nouveau par part et d'assurer l'égalité entre les associés pour chaque nouvelle part émise en 2024.

**SIXIEME RESOLUTION – AFFECTATION DU RESULTAT**

L'assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, approuve l'affectation et la répartition du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

Elle décide d'affecter le bénéfice distribuable, c'est-à-dire :

Résultat de l'exercice 2024	113 854 310.79 €
Report à nouveau	<u>2 458 493.60 €</u>
Soit un bénéfice distribuable de	116 312 804.39 €

A la distribution de dividendes ordinaires, déjà versés par acomptes aux associés, pour 112 979 898.67 € et le solde au report à nouveau portant ce dernier à 3 332 905.72 €.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part ayant douze mois de jouissance est arrêté à 7.40 €.

**SEPTIEME RESOLUTION – APPROBATION DES VALEURS DE LA SCPI**

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, retraçant la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société, approuve lesdites valeurs de la Société arrêtées au 31 décembre 2024 à savoir :

- Valeur comptable 2 689 596 425.12 euros soit 166.21 euros par part,
- Valeur de réalisation 2 639 278 055.89 euros soit 163.10 euros par part,
- Valeur de reconstitution 3 223 074 986.16 euros soit 199.18 euros par part.

**HUITIEME RESOLUTION – DISTRIBUTION D'UN DIVIDENDE EXCEPTIONNEL**

L'Assemblée Générale Ordinaire, approuve la distribution d'un dividende exceptionnel d'un montant de 3 559 534 euros, prélevé sur la « réserve des plus ou moins-values sur cession d'immeubles ». Elle constate que cette distribution a d'ores et déjà été intégralement réalisée en septembre 2024 sous la forme d'un versement de 0.22 € par part.

Les associés bénéficiant de cette distribution sont ceux présents au capital à la date des cessions ayant donné lieu à ces plus-values.

En cas de démembrement de parts et sauf convention contraire conclue entre les usufruitiers et les nus propriétaires qui aurait été transmise à la Société de Gestion, la présente distribution de plus-values sera entièrement versée à l'usufruitier.

**NEUVIEME RESOLUTION – AUTORISATION DE PLUS-VALUES SUR CESSIONS D'ACTIFS**

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à distribuer aux associés et usufruitiers des dividendes prélevés sur le compte des « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles » dans la limite du solde des plus-values nettes réalisées à la fin du trimestre civil précédent.

Cette autorisation est valable pour l'exercice en cours et les exercices suivants.

**DIXIEME RESOLUTION – AUTORISATION DONNEE A LA SOCIETE DE GESTION POUR L’AFFECTATION DU SOLDE DEBITEUR DU COMPTE DES MOINS-VALUES SUR CESSION D’IMMEUBLES SUR LA PRIME D’EMISSION**

L’Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l’avis favorable du conseil de surveillance autorise, lors de chaque arrêté trimestriel, la Société de Gestion à procéder à l’affectation du solde débiteur du compte des « plus ou moins-values sur cessions d’immeubles » à cette date sur le compte « prime d’émission », afin d’apurer les pertes nettes constatées à la fin du trimestre.

Cette autorisation est valable pour l’exercice en cours et les exercices suivants.

**ONZIEME RESOLUTION – AUTORISATION DE CONTRACTER DES EMPRUNTS, DE PROCEDER A DES ACQUISITIONS A TERME ET DE DONNER DES GARANTIES**

L’Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l’avis favorable du Conseil de Surveillance, autorise la Société de Gestion, au nom de la Société à :

- Contracter des emprunts, consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre des emprunts contractés par la Société,
- À procéder à des acquisitions payables à terme, consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre de ces acquisitions réalisées par la Société, dans la limite globale de 40% de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI détenus directement ou indirectement.

Cette autorisation est valable pour l’exercice en cours et les exercices suivants.

La Société de Gestion devra, sous sa responsabilité obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d’exercer une action contre les associés, 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 – APPROBATION DES CONVENTIONS REGLEMENTEES**

L’Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées visées à l’article L.214-106 du code monétaire et financier, approuve ledit rapport et les conventions qui y sont visées.

**TREIZIEME RESOLUTION – REMUNERATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 9 000 € pour l'année 2025. En sus, les membres du conseil de surveillance auront droit au remboursement des frais de déplacement qu'ils auront exposés au cours de l'exercice de leurs fonctions, sur présentation de pièces justificatives.

**QUATORZIEME RESOLUTION – POUVOIRS**

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes pour l'accomplissement de toutes formalités de publication légale et de dépôt.

**TEXTE DU PROJETS DE RESOLUTION  
DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE  
DU 18 JUIN 2025**

*(Votants : Associés plein propriétaires et nus-propriétaires – Cf. Article 17 des statuts)*

**PREMIERE RESOLUTION – MODIFICATION DE L'ARTICLE 2 DES STATUTS -  
OBJET**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'ordonnance du 3 juillet 2024 portant Modernisation du régime des Fonds d'Investissement Alternatifs, décide de modifier l'article 2 ainsi qu'il suit :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<p><b><u>Objet</u></b> La société a pour objet :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif ;</li> <li>• L'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.</li> </ul> <p>Pour les besoins de cette gestion, la SCPI peut, directement ou indirectement, conformément au cadre législatif et réglementaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Procéder, directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques, leur transformation, leur changement de destination ou leur restructuration ;</li> <li>• Acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;</li> <li>• Céder directement ou indirectement des 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. Le présent paragraphe s'applique que la SCPI détienne directement l'actif immobilier ou par l'intermédiaire d'une société ;</li> <li>• Détenir des dépôts et des liquidités, 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 conclure toute avance en compte courant</li> </ul>	<p><b><u>Objet</u></b> La société a pour objet :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif ;</li> <li>• L'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.</li> </ul> <p>Pour les besoins de cette gestion, la SCPI peut, directement ou indirectement, conformément au cadre législatif et réglementaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Procéder, directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques, leur transformation, leur changement de destination ou leur restructuration ;</li> <li>• Acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles <b><i>ou à la réduction de leur consommation d'énergie et/ou de leur empreinte carbone ;</i></b></li> <li>• <b><i>Acquérir 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 ;</i></b></li> </ul>

<p>avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article D.211-1 A-I-1 du Code monétaire et financier, en vue de la couverture du risque de change ou de taux ;</li> <li>• Réaliser plus généralement toutes opérations prévues par l'article L.214-114 du Code monétaire et financier.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Céder directement ou indirectement des 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. Le présent paragraphe s'applique que la SCPI détienne directement l'actif immobilier ou par l'intermédiaire d'une société ;</li> <li>• Détenir des dépôts et des liquidités, 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 conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier ;</li> <li>• Détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article D.211-1 A-I-1 du Code monétaire et financier, en vue de la couverture du risque de change ou de taux ;</li> <li>• Réaliser plus généralement toutes opérations prévues par l'article L.214-114 du Code monétaire et financier.</li> </ul>
---	--

## DEUXIEME RESOLUTION – MODIFICATION DE L'ARTICLE 23.2 DES STATUTS – COMMISSION DE SOUSCRIPTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la Société de Gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de modifier l'article 23.2 relatif à la commission de souscription ainsi qu'il suit :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<p><b><u>Commission de souscription</u></b></p> <p>Une commission de souscription versée par la SCPI à la Société de Gestion est fixée à 10.09 % HT maximum (à majorer de la TVA, au taux en vigueur soit, 10.51 % TTC pour un taux de TVA à 20 %) du prix de souscription, prime d'émission incluse.</p> <p>La commission de souscription rémunère :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ les frais de collecte (notamment la préparation et la réalisation des augmentations de capital, le placement des parts de la SCPI lié à l'activité d'entremise des distributeurs) à hauteur de 8 % TTI</li> </ul>	<p><b><u>Commission de souscription</u></b></p> <p>Une commission de souscription versée par la SCPI à la Société de Gestion est fixée à 10.51 % TTI maximum (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261-C-1<sup>er</sup> du Code Général des Impôts) du prix de souscription, prime d'émission incluse.</p>



(commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 c.1.e du Code Général des Impôts)	
▪ les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement liés à chaque investissement à hauteur de 2.09 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 2.51 % TTC pour un taux de TVA à 20 %).	

### TROISIEME RESOLUTION – MODIFICATION DE L'ARTICLE 23.2 DES STATUTS – COMMISSION DE GESTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la Société de Gestion et après informations communiquées au Conseil de Surveillance, décide de modifier l'article 23.2 relatif à la commission de gestion ainsi qu'il suit :

Extrait de l'article :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<p><b><u>Commission de gestion</u></b>  Pour la gestion des biens sociaux (asset management) et l'administration de la SCPI (fund management), la société de gestion percevra une commission de 7 % toutes taxes incluses TTI (...)</p>	<p><b><u>Commission de gestion</u></b>  Pour la gestion des biens sociaux (asset management) et l'administration de la SCPI (fund management), la société de gestion percevra une <b><i>commission maximale de 10 % toutes taxes incluses TTI (...)</i></b></p>

### QUATRIEME RESOLUTION - MODIFICATION DE L'ARTICLE 23.2 DES STATUTS – REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la Société de Gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de modifier l'article 23.2 relatif à la rémunération de la société de gestion ainsi qu'il suit :

Extrait de l'article :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<p><b><u>Commission de cession et de mutation</u></b>  Pour les cessions et mutations de parts sociales, la Société de gestion percevra : (...)</p> <p>▪ en cas de mutation de parts (succession, donation...), des frais de transfert d'un montant de 200 euros HT (soit 240 euros TTC pour un taux de TVA de 20 %) par dossier.  (...)</p>	<p><b><u>Commission de cession et de mutation</u></b>  Pour les cessions et mutations de parts sociales, la Société de gestion percevra : (...)</p> <p>▪ en cas de mutation de parts (succession, donation...), des frais de transfert d'un montant de <b><i>125 euros HT (soit 150 euros TTC)</i></b> pour un taux de TVA de 20 %) par dossier.  (...)</p>

## **CINQUIEME RESOLUTION – POUVOIRS**

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes pour l'accomplissement de toutes formalités de publication légale et de dépôt.