

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

OPTIMALE

Société civile de placement immobilier à capital variable
Siège social : 3 allée Alphonse Fillion – 44120 VERTOU
887 629 194 RCS NANTES

AVIS DE CONVOCATION A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 24 JUIN 2025

Les associés d'OPTIMALE sont convoqués :

Le mardi 24 juin 2025 à 10h00

**au Siège Social
3 allée Alphonse Fillion – 44120 VERTOU**

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 sur la situation de la SCPI durant l'exercice clos le 31/12/2024,
- Lecture des rapports du Conseil de surveillance sur la gestion de la SCPI durant l'exercice clos le 31/12/2024 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 de l'exercice clos le 31/12/2024 et sur les conventions visées par l'article L 214-106 du Code monétaire et financier,
- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2024,
- Quitus à la Société de gestion et au Conseil de surveillance,
- Approbation des conventions visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier,
- Affectation du résultat du dernier exercice clos,
- Autorisation de la distribution de sommes prélevées sur le poste « Autres réserves »,
- Constatation de la variation nette du capital social à la clôture de l'exercice,
- Approbation des valeurs de la SCPI à la clôture du dernier exercice,
- Autorisation d'emprunt et d'acquisition payable à terme,
- Autorisation de la candidature présentée par la Société de Gestion à la mission d'expert en évaluation indépendant,

II- A titre extraordinaire

- Modification des statuts pour tenir compte des évolutions législatives,
- Autorisation conférée à la Société de Gestion pour modifier la Note d'Information,
- Pouvoirs en vue des formalités.

Texte des résolutions**I- A titre ordinaire****PREMIERE RESOLUTION**

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, approuve les rapports établis par la Société de gestion et le Conseil de surveillance ainsi que les comptes annuels du dernier exercice clos tels qu'ils lui ont été présentés, approuve les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports, et donne quitus à la Société de gestion et au Conseil de surveillance de leur mission pour l'exercice écoulé.

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil de surveillance et du rapport du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, approuve les termes desdits rapports.

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale prend acte que :

- | | |
|---|-------------|
| • le résultat du dernier exercice clos est de : | 4 158 439 € |
| • le report à nouveau est de : | 384 842 € |
| • constitue un bénéfice distribuable de : | 4 543 281 € |

Et décide de l'affecter :

- | | |
|--|-------------|
| • à titre de distribution d'un dividende à hauteur de : | 3 998 522 € |
| correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés | |

- au poste « Autres réserves » à hauteur de :

544 759€

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à distribuer aux associés tout ou partie du poste « Autres réserves ». Cette autorisation est valable pour toutes les distributions à intervenir jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2025.

CINQUIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, arrête le capital effectif de la Société au 31 décembre 2024 à la somme de 56 928 840 € et prend acte qu'à la clôture de l'exercice la variation nette du capital ressort à 13 288 311 €, le capital étant passé de 43 640 530 € à 56 928 840 € au cours de l'exercice écoulé.

SIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve les valeurs de la SCPI à la clôture du dernier exercice telles qu'elles figurent dans le rapport de la Société de gestion, à savoir :

- valeur comptable : 62 334 251 €, soit 205,30 € par part,
- valeur de réalisation : 65 519 945 €, soit 215,80 € par part
- valeur de reconstitution : 78 771 479 €, soit 259,44 € par part

SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, conformément aux dispositions de l'article L. 214-101 du Code Monétaire et Financier et jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours, autorise la Société de gestion, pour le compte de la Société, après information du Conseil de Surveillance, à contracter des emprunts, à assumer des dettes, à procéder à des acquisitions payables à terme aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite de 40 % de la valeur globale des actifs immobiliers de la Société tel qu'indiqué dans la note d'information.

HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale décide d'accepter la candidature en qualité d'expert en évaluation indépendant au sens de l'article R 214-157-1 du Code monétaire et financier, et conformément aux dispositions légales et réglementaires, de :

BPCE Expertises Immobilières, société par actions simplifiée, ayant son siège social situé 7 Pro Germaine Sablon, 75013 PARIS, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 788 276 806.

L'Assemblée Générale prend acte que celui-ci sera nommé par la Société de Gestion pour une durée de cinq (5) ans à compter de la présente Assemblée, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029, sous réserve de l'acceptation du candidat susmentionné par l'AMF.

II- A titre extraordinaire

NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial de la Société de Gestion et du rapport spécial du Conseil de Surveillance, décide de modifier, afin de tenir compte des évolutions apportées par l'Ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 (l'« **Ordonnance 2024** »), certaines stipulations des statuts, selon les modalités suivantes :

- D'apporter à l'article II « Objet » des statuts les modifications apparaissant ci-dessous :

« ARTICLE II. OBJET »

La SCPI a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

L'acquisition et la détention des parts de sociétés ~~de personnes~~ non admises aux négociations sur un marché réglementé répondant aux conditions fixées par l'article L214-115 du COMOFI.

L'acquisition et la détention de parts de sociétés civiles de placement immobilier, ~~ou~~ des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier, d'organismes de placement collectif immobilier professionnels et de parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme.

*Pour les besoins de cette gestion, et dans la limite des règles fixées par le COMOFI et le Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers (le « **RGAMF** »), la SCPI peut notamment (i) procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, (ii) acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles acquis, (iii) céder des éléments de patrimoine immobiliers 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, (iv) détenir des dépôts et des liquidités, (v) consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité, et (vi) conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social.*

A titre accessoire, elle peut 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. »

- D'apporter à l'article VIII.5.3 « Prix de souscription » des statuts les modifications apparaissant ci-dessous :

« 5.3. Prix de souscription »

En vertu de la législation relative aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier, le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la Société.

Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieurs à 10 % doit être justifié par la Société de Gestion et notifié à l'AMF.

La valeur de reconstitution de la Société est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société augmentée de la commission de souscription et de l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre ou à la date de clôture de l'exercice. »

- D'apporter à l'article XXII.2 « Expert externe en évaluation » des statuts les modifications apparaissant ci-dessous :

« 2. Expert externe en évaluation »

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la Société sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice et à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre sur la base de l'évaluation en valeur vénale des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation indépendant ou plusieurs agissant solidairement. Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert. La mission de l'expert concerne l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la Société.

L'expert, dont la candidature, présentée par la Société de Gestion, aura au préalable été acceptée par l'AMF, est nommé par la Société de Gestion pour cinq ans, la durée prévue par la réglementation après approbation de sa candidature par l'assemblée générale ordinaire. »

- D'apporter à l'article XXVI « Valeurs de la Société » des statuts les modifications apparaissant ci-dessous :

« ARTICLE XXVI. Valeurs de la Société »

Les dirigeants de la Société de Gestion mentionnent dans un état annexe au rapport de Gestion la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SCPI.

La valeur de réalisation et la valeur de reconstitution sont arrêtées chaque année par la Société de Gestion.

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert indépendant. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans.

Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.

L'expert dont la candidature, présentée par la Société de Gestion, aura au préalable été acceptée par l'AMF, est nommé pour cinq (5) ans par l'Assemblée Générale.

La valeur nette des autres actifs arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux Comptes, tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers.

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale. En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs sur rapport motivé de la Société de Gestion. »

DIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial de la Société de Gestion et du rapport spécial du Conseil de Surveillance, décide de modifier, afin de tenir compte des évolutions apportées par l'Ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 (l'« **Ordonnance 2025** »), certaines stipulations des statuts, selon les modalités suivantes :

- D'apporter à l'article XX.1 « Nomination » des statuts les modifications apparaissant ci-dessous :

« 1. Nomination »

Les membres du Conseil sont pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Dans l'hypothèse où un membre du Conseil de Surveillance viendrait à ne plus être associé, il sera réputé démissionnaire d'office.

Le Conseil de Surveillance en fonction est composé de sept (7) trois (3) membres au moins et de douze (12) membres au plus.

[...] »

Le reste de l'article demeurant inchangé.

- D'apporter à l'article XXIII.4 « Tenue des Assemblées – Représentation – Votes par correspondance » des statuts les modifications apparaissant ci-dessous :

« 4. Tenue des Assemblées – Représentation – Votes par correspondance »

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés. Tous les associés peuvent voter par correspondance au moyen du formulaire prévu par l'article L. 214-105 du COMOFI.

A l'initiative de la Société de Gestion, les associés peuvent être autorisés à participer et à voter à l'Assemblée Générale par un moyen de télécommunication permettant leur identification, conformément à l'article L. 214-107-1 du Code monétaire et financier et dans le respect des conditions d'application fixées par décret en Conseil d'Etat.

Chaque associé a autant de voix qu'il possède de parts. A chaque Assemblée, est tenue une feuille de présence qui contient les mentions suivantes :

- a) les nom, prénom usuel et domicile de chaque associé présent et le nombre de parts dont il est titulaire,
- b) les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandataire et le nombre de parts de ses mandants,
- c) les nom, prénom usuel et domicile de chaque associé représenté et le nombre de parts dont il est titulaire.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils doivent être annexés à la feuille de présence et être communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.

La feuille de présence dûment émargée par les associés présents et le mandataire est certifiée exacte par le Bureau de l'Assemblée. A la feuille de présence est joint un état récapitulatif des votes par correspondance. Les formulaires sont annexés à cet état.

L'Assemblée Générale est présidée par la Société de Gestion, assistée d'un Secrétaire désigné par l'Assemblée et qui peut être pris en dehors des Associés. A défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président. Sont Scrutateurs de l'Assemblée les deux (2) membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le Bureau de l'Assemblée formé du Président et des deux (2) Scrutateurs en désigne le Secrétaire qui, sauf disposition contraire des statuts, peut être choisi en dehors des associés. »

- D'apporter à l'article XXIII.5 « Délibérations – Quorum » des statuts les modifications apparaissant ci-dessous :

« 5. Délibérations – ~~Quorum~~

~~Le procès-verbal des délibérations de l'Assemblée indique la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre de parts participant au vote et le quorum atteint, les documents et les rapports soumis à l'Assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Il est signé par les membres du Bureau.~~

~~Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart (1/4) du capital social.~~

~~Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six (6) jours d'intervalle au moins une nouvelle Assemblée qui délibère valablement, sur le même ordre du jour, quel que soit le nombre de parts présentes, représentées ou votant par correspondance.~~

~~Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou votant par correspondance.~~

~~Les délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire, pour délibérer valablement, doit être composée d'Associés présents ou représentés formant au moins cinquante pour cent (50%) du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des membres présents, représentés ou votant par correspondance.~~

~~Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six (6) jours d'intervalle au moins une nouvelle Assemblée qui délibère valablement, sur le même ordre du jour, quel que soit le nombre de parts présentes, représentées ou votant par correspondance.~~

~~Pour le calcul du quorum il n'est tenu compte que des formulaires de vote par correspondance qui ont été reçus par la Société au plus tard un (1) jour avant la date de la réunion de l'Assemblée, étant précisé que ce délai ne s'applique pas en cas de vote électronique.~~

~~Les formulaires de vote par correspondance ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs. »~~

- D'apporter à l'article XXIII.6 « Consultation écrite » des statuts les modifications apparaissant ci-dessous :

« 6. Consultation écrite

~~Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par correspondance et les appeler, en dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.~~

~~Les Associés ont un délai de vingt (20) jours à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de Gestion pour lui faire parvenir par écrit leur vote.~~

~~Les décisions collectives par consultations écrites doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales Ordinaires.~~

~~Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de Gestion procède, après un intervalle de six (6) jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'Associés ayant fait connaître leur décision.»~~

ONZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial de la Société de Gestion et du rapport spécial du Conseil de Surveillance, et sous réserve de l'adoption des résolutions qui précèdent, autorise la Société de Gestion à modifier la Note d'Information de la Société afin de tenir comptes des évolutions législatives issues de l'Ordonnance 2024 et de l'Ordonnance 2025 et des modifications statutaires en résultant.

DOUZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet d'effectuer toutes formalités requises par la loi.