

BALO

BULLETIN DES ANNONCES LEGALES OBLIGATOIRES



**PREMIER
MINISTRE**

*Liberté
Egalité
Fraternité*

Direction de l'information
légale et administrative

DIRECTION DE L'INFORMATION LÉGALE ET ADMINISTRATIVE

26, rue Desaix, 75727 PARIS CEDEX 15

www.dila.premier-ministre.gouv.fr

www.journal-officiel.gouv.fr

Avis de convocation / avis de réunion



PATRIMMO COMMERCE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
Siège Social : 36 Rue de Naples – 75008 Paris
534 477 948 RCS PARIS

Avis de convocation à l'Assemblée Générale Mixte du 25 juin 2026

Les Associés de la Société Civile de Placement Immobilier PATRIMMO COMMERCE sont invités par la Société de Gestion Praemia REIM France, en Assemblée Générale Mixte, le :

Jeudi 25 juin 2026 à 14h30
36 rue de Naples, 75008 Paris

L'Assemblée Générale Mixte se tiendra à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

1. Approbation des comptes clos au 31 décembre 2025, sur le fondement des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, et constatation du capital
2. Quitus à la société de gestion
3. Quitus au conseil de surveillance
4. Revue du rapport spécial et approbation des conventions réglementées
5. Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025
6. Pouvoir donné à la société de gestion de fixer les montants de distributions de plus-value
7. Autorisation de prélever et d'affecter de la prime d'émission au compte de report à nouveau
8. Autorisation de contracter des emprunts, de procéder à des acquisitions à terme, et de donner des garanties
9. Autorisation de vendre, céder ou échanger des éléments du patrimoine
10. Non allocation de jetons de présence
11. Pouvoirs pour les formalités

De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

12. Instauration d'une faculté de suspendre et de rétablir la variabilité du capital en fonction des conditions observées de liquidité des parts dont la mise en œuvre est sous la responsabilité de la Société de Gestion, modification corrélative des statuts et de la note d'information, et décision de suspension de la variabilité du capital de la Société par l'assemblée générale
13. Modification de la durée du mandat, des modalités de nomination de l'expert externe en évaluation et de la fréquence d'expertise conformément à la nouvelle rédaction de l'article R214-157-1 du Code monétaire et financier et modification corrélatives des statuts
14. Modification des modalités de nomination du Secrétaire du Conseil de surveillance
15. Réduction du montant des frais de transfert applicables en cas de mutation des parts sociales à la suite du décès d'un associé, et des frais de transfert et de mutation à titre gratuit
16. Précision des usages du fonds de remboursement en tant qu'outil de gestion de liquidité, et modification corrélative des statuts
17. Pouvoirs pour les formalités

PROJETS DE RESOLUTIONS**DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

Première résolution (*Approbation des comptes clos au 31 décembre 2025, sur le fondement des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, et constatation du capital*) – L'assemblée générale ordinaire, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2025, approuve les comptes de cet exercice tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

L'assemblée générale ordinaire constate que le capital social s'élevait, à la clôture de l'exercice, à 3 835 627,00 €, soit une réduction de - 609 864 693,00 € par rapport au montant du capital social constaté lors de la dernière assemblée générale annuelle.

Deuxième résolution (*Quitus à la société de gestion*) – L'assemblée générale ordinaire donne quitus de sa gestion à la société de gestion Praemia REIM France pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Troisième résolution (*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 au conseil de surveillance pour sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Quatrième résolution (*Revue du rapport spécial et approbation des conventions réglementées*) – L'assemblée générale ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, approuve les conventions qui y sont visées.

Cinquième résolution (*Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025*) – L'assemblée générale ordinaire constate et affecte le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025 comme suit :

Résultat de l'exercice (bénéfice)	20 928 619,20 €
Report à nouveau antérieur	2 165 645,29 €
Résultat distribuable	23 094 264,49 €
<i>Affectation :</i>	
Distribution de dividendes	22 630 199,26 €
<i>- dont acomptes déjà versés</i>	22 630 199,26 €
Affectation au compte de plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs *	0,00 €
Report à nouveau du solde disponible	464 065,23 €
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	0,00 €
Report à nouveau après affectation	464 065,23 €

* quote-part des plus-values de cessions immobilières générées par les participations, distribuée à la SCPI

Sixième résolution (*Pouvoir donné à la société de gestion de fixer les montants de distributions de plus-value*) – L'assemblée générale ordinaire décide de mettre en distribution, en une ou plusieurs fois, des sommes prélevées sur le compte de plus-value dont elle délègue à la société de gestion le pouvoir d'en fixer le moment du versement et le montant dans la limite du total (x) des plus-values de cession réalisées au cours de l'exercice et (y) du solde du compte de plus ou moins-values. Cette distribution est faite aux associés présents au capital au moment de la distribution.

Cette décision et cette délégation sont valables jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2026.

Septième résolution (*Autorisation de prélever et d'affecter de la prime d'émission au compte de report à nouveau*) – L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion, autorise la société de gestion à prélever et à distribuer sur la prime d'émission libérée lors de chaque nouvelle souscription le montant permettant le maintien du niveau du report à nouveau par part existant. Le montant prélevé sur la prime d'émission sera soumis à l'approbation de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2026.

Huitième résolution (*Autorisation de contracter des emprunts, de procéder à des acquisitions à terme, et de donner des garanties*) – L'assemblée générale ordinaire, 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 (i) contracter des emprunts, consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre des emprunts contractés par la Société, et (ii) 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 jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2026.

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.

Neuvième résolution (*Autorisation de vendre, céder ou échanger des éléments du patrimoine*) – L'assemblée générale autorise la société de gestion à procéder à la vente d'un ou plusieurs éléments du patrimoine social ou à leur échange aux conditions qu'elle jugera convenables, et à consentir toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société.

Cette autorisation est valable jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2026.

Dixième résolution (*Non allocation de jetons de présence*) – L'assemblée générale ordinaire décide, pour l'exercice 2026, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de surveillance.

Onzième résolution (*Pouvoirs pour les formalités*) – L'assemblée générale ordinaire délègue tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue d'accomplir les formalités légales de dépôt et de publicité où besoin sera et d'une manière générale, faire le nécessaire.

DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

Douzième résolution (*Instauration d'une faculté de suspendre et de rétablir la variabilité du capital en fonction des conditions observées de liquidité des parts dont la mise en œuvre est sous la responsabilité de la Société de Gestion, modification corrélative des statuts et de la note d'information, et décision de suspension de la variabilité du capital de la Société par l'assemblée générale*) – L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance,

prenant acte que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre mentionné au I de l'article L214-93 du code monétaire et financier représentent, depuis le 4 décembre 2025, au moins 10 % des parts émises par la Société,

estiment qu'il est dans l'intérêt de la Société et de ses associés d'adopter toutes mesures appropriées de nature à contribuer à l'amélioration de la liquidité des parts,

approuve la proposition de la Société de Gestion de pouvoir suspendre et rétablir la variabilité du capital en fonction des conditions observées de liquidité des parts afin de recourir au marché, primaire ou secondaire, susceptible d'optimiser cette liquidité, et prend acte des conditions et conséquences opérationnelles de passage d'un marché à l'autre sur les modalités d'exercice de leur droit (non opposable et non garanti) à une liquidité, détaillées ci-après.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de refondre entièrement l'article VII des statuts, « Variabilité du capital - Retrait », comme suit :

« 1. Encadrement des variations »

Le capital social effectif peut être augmenté par les souscriptions de parts nouvelles réalisées dans les conditions prévues par la note d'information, sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre le capital social maximum statutaire.

Si les demandes de souscription sont supérieures aux demandes de retrait, tout associé peut se retirer de la Société, conformément à la clause de variabilité du capital figurant à l'article IX des statuts, sous réserve que l'exercice de son droit n'ait pas pour conséquence que le capital social effectif ne devienne inférieur à la plus élevée des deux limites suivantes :

- 10 % (dix pour cent) du capital social statutaire maximum ;
- 760 000,00 € (capital social minimum pour constituer une SCPI).

Pour faire face aux demandes de retraits, la société peut constituer, lorsqu'elle le juge nécessaire, un fonds de remboursement.

L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que toute souscription n'est définitivement prise en compte qu'après agrément par la Société de Gestion, lequel agrément sera refusé chaque fois que la souscription, de l'avis discrétionnaire de la Société de Gestion, ne permet pas le respect de la législation en vigueur, notamment dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme ou en cas de demande de souscription ou de transfert des parts, par voie successorale, au profit d'une « US Person » selon la définition de la réglementation américaine, tel qu'expliqué en détails dans la note d'information de la Société. La Société de Gestion n'est pas tenue de justifier ses acceptations et refus d'agrément.

2. Suspension de la variabilité du capital

Dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins trois (3) mois et que la dotation du fonds de remboursement ne permet pas d'honorer ces demandes de retrait, et après en avoir informé les associés par tous moyens écrits, la société de gestion peut, dans les conditions prévues par la note d'information, suspendre la variabilité du capital et remplacer le mécanisme des retraits par la confrontation périodique des ordres d'achats et de vente sur le marché secondaire organisé selon les dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier.

L'assemblée générale extraordinaire peut, sur proposition de la société de gestion, également décider de suspendre la variabilité du capital en toutes circonstances.

La suspension de la variabilité du capital entraîne :

- *L'information par la Société de gestion (i) des souscripteurs de l'annulation des demandes de souscriptions n'ayant pas encore donné lieu à la livraison de parts, (ii) des associés retrayants, de l'annulation des demandes de retrait de parts existantes, ainsi que (iii) de la possibilité de remplir un mandat d'achat ou un mandat de vente. Il est précisé que ces ordres de vente seront pris en compte dans le calcul des seuils de déclenchement du mécanisme légal prévu à l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier ;*
- *l'interdiction d'augmenter le capital social effectif ;*
- *la soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L. 214-93 du Code Monétaire et Financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la Société.*

3. Rétablissement de la variabilité du capital

La société de gestion peut, dans les conditions prévues par la note d'information, rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital, dès lors qu'elle constate, au cours de quatre (4) confrontations mensuelles consécutives, que le prix d'acquisition payé par l'acquéreur s'inscrit dans une fourchette comprise entre 90 % et 110 % de la valeur de reconstitution, qui sont les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier. La société de gestion doit rétablir la variabilité du capital lorsque la condition de prix susmentionnée est respectée au cours de huit (8) confrontations mensuelles consécutives, tel que plus amplement décrit dans la note d'information.

Si, lors de l'assemblée générale statuant sur les comptes annuels de l'exercice clos l'année qui suit une suspension, une décision de prorogation de suspension, ou une non-reprise de variabilité (par exemple, pour une suspension intervenue en 2026, l'assemblée statuant en 2028 sur les comptes arrêtés au 31 décembre 2027), cette variabilité n'a pas repris dans l'une des conditions ci-dessus, la variabilité du capital est rétablie, sauf à obtenir, jusqu'à cette échéance, l'autorisation de l'assemblée générale extraordinaire de proroger le mécanisme de suspension ; en cas de reprise de la variabilité dans ces circonstances à un prix de souscription éloigné de plus de 10 % de la valeur de reconstitution (à la hausse ou à la baisse) et/ou tel que le prix de retrait en découlant serait supérieur à la valeur de réalisation ou inférieur à celle-ci diminuée de 10 %, cette reprise de variabilité est sujette à l'obtention préalable d'un visa de l'Autorité des Marchés Financiers. A défaut de l'obtenir, la suspension perdure comme si la variabilité n'avait pas repris.

La société de gestion peut également rétablir les effets de la variabilité du capital avant cette échéance et sans que les conditions précédentes de prix et de délai soient remplies sous réserve d'obtenir de l'Autorité des Marchés Financiers un visa lui permettant de rouvrir les souscriptions à un prix éloigné de plus de 10 % de la valeur de reconstitution (à la hausse ou à la baisse) et/ou tel que le prix de retrait en découlant serait supérieur à la valeur de réalisation ou inférieur à celle-ci diminuée de 10 %.

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- *l'annulation des ordres d'achat et de vente de parts,*
- *la fixation d'un prix de souscription par référence à la moyenne des prix, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, payés par les acquéreurs au cours des huit (8) périodes de confrontation prises en référence pour le rétablissement de la variabilité du capital,*
- *l'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts,*
- *la reprise des souscriptions et la possibilité pour la Société, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital social effectif. »*

L'assemblée générale extraordinaire décide de conférer tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet d'apporter les modifications nécessaires à la note d'information de la Société afin de la mettre en cohérence avec les modifications qui précèdent.

L'assemblée générale extraordinaire décide enfin, sur proposition de la Société de Gestion, de suspendre la variabilité du capital de la Société avec effet immédiat.

Treizième résolution (Modification de la durée du mandat, des modalités de nomination de l'expert externe en évaluation et de la fréquence d'expertise conformément à la nouvelle rédaction de l'article R214-157-1 du Code monétaire et financier et modification corrélatives des statuts) – L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de surveillance, prend acte que le décret n°2025-762 du 4 août 2025 portant modification du régime des fonds d'investissement alternatifs a modifié l'article R214-157-1 du Code monétaire et financier fixant la durée du mandat et les modalités de nomination de l'expert externe en évaluation, et la fréquence des expertises.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide :

- de supprimer la référence à l'expert immobilier du 3^{ème} alinéa du paragraphe 2. de l'article XXVIII des statuts « Assemblées Générales » de la manière suivante :
« Elle nomme ou remplace les membres du conseil de surveillance et les commissaires aux comptes. Elle pourvoit au remplacement de la société de gestion en cas de vacance consécutive aux cas énoncés à l'article XVII des statuts. »
- de modifier la fréquence des expertises de 5 ans à **3 ans** et la fréquence des actualisations de 1 an à **6 mois** dans le 1^{er} alinéa de l'article XXVI des statuts « Expert externe en évaluation » ; et
- de modifier le 2^{ème} alinéa du même article XXVI des statuts de la manière suivante :
« L'expert est nommé par la Société de Gestion pour six ans. Son identité est notifiée par la société de gestion à l'Autorité des Marchés Financiers. »

L'assemblée générale extraordinaire décide enfin de conférer tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet d'apporter les modifications nécessaires à la note d'information de la Société afin de la mettre en cohérence avec la modification statutaire susmentionnée.

Quatorzième résolution (*Modification des modalités de nomination du Secrétaire du Conseil de surveillance*) – L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de surveillance, décide de modifier les conditions de nomination du Secrétaire du Conseil de surveillance.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier l'alinéa 12 du paragraphe 2 « Nomination » de l'article XXIV « Conseil de surveillance » des statuts, de la manière suivante :

« **Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres, et pour la durée qu'il détermine, mais qui ne peut excéder celle de son mandat, un Président à la majorité absolue des membres composant le Conseil. Il peut également nommer un Secrétaire parmi ses membres, ou encore un secrétaire de séance choisi en dehors d'eux, aux mêmes conditions de majorité. En cas d'impossibilité de désignation du Président et/ou du Secrétaire au premier tour, l'élection des deux candidats pour chaque poste qui auront recueilli le plus de voix au premier tour, aura lieu à la majorité des présents. En cas d'égalité des voix, sera élu celui des candidats pour chaque poste détenant le plus de parts de la SCPI.** »

Le reste de l'article reste inchangé.

L'assemblée générale extraordinaire décide enfin de conférer tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet d'apporter les modifications nécessaires à la note d'information de la Société afin de la mettre en cohérence avec la modification statutaire susmentionnée.

Quinzième résolution (*Réduction du montant des frais de transfert applicables en cas de mutation des parts sociales à la suite du décès d'un associé, et des frais de transfert et de mutation à titre gratuit*) – L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de surveillance, décide de réduire le montant des frais de transfert applicables en cas de mutation des parts sociales à la suite du décès d'un associé et de le fixer à 75 euros HT, soit 90 euros TTC (au lieu de 240 euros TTC). L'assemblée générale extraordinaire décide également que ces frais de transfert seront appliqués par succession et non plus par héritier.

L'assemblée générale extraordinaire décide en outre de réduire le montant des frais de transfert et de mutation à titre gratuit et de le fixer à 50 euros HT, soit 60 euros TTC (au lieu de 90 euros TTC).

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier le 1^{er} alinéa du sous-paragraphe c) « Commission de cession et de mutation » du paragraphe 2. « Rémunération de la société de gestion » de l'article XXII « Rémunération de la société de gestion » des statuts, de la manière suivante :

« *Pour les cessions et mutations de parts sociales, la société de gestion percevra :*

- *En cas de cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur, des frais de transfert d'un montant de 50 euros HT (60 euros TTC au taux de TVA en vigueur) par dossier.*
- *En cas de cession réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, une commission de cession (à majorer de la TVA au taux en vigueur), assise sur le montant de la transaction, et dont le taux est fixé par l'Assemblée Générale.*
- *En cas de mutation de parts, des frais de transfert d'un montant de 75 euros HT (soit 90 euros TTC pour un taux de TVA de 20%) par **succession** et de 50 euros HT (soit 60 euros TTC pour un taux de TVA de 20%) par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit (donation notamment).* »

Le reste de l'article reste inchangé.

L'assemblée générale extraordinaire décide enfin de conférer tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet d'apporter les modifications nécessaires à la note d'information de la Société afin de la mettre en cohérence avec la modification statutaire susmentionnée.

Seizième résolution (*Précision des usages du fonds de remboursement en tant qu'outil de gestion de liquidité, et modification corrélative des statuts*) – L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de surveillance,

En prévision de la transposition de la Directive 2024/927/UE (dite « AIFM 2 »), modifiant notamment la directive 2011/61/UE, définissant les outils de gestion de la liquidité à la disposition des gestionnaires gérant des FIA de type ouvert,

Prenant acte que les SCPI à capital variable, dont les Fonds de Remboursement sont dotés, sont assimilés, pour les besoins de la réglementation susvisée, à des FIA de type ouvert,

Décide d'ajouter un avant-dernier alinéa à l'article X « Fonds de remboursement » des statuts comme suit :

« Dans les conditions précisées dans la note d'information, le fonds de remboursement, lorsqu'il est doté, est pourvu d'au moins deux des caractéristiques de gestion de la liquidité des parts sociales parmi celles visées par la Directive 2024/927/UE telle que transposée en droit français. »

L'assemblée générale extraordinaire décide de conférer tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet d'apporter les modifications nécessaires à la note d'information de la Société afin de la mettre en cohérence avec les modifications qui précèdent.

Dix-septième résolution (Pouvoirs pour les formalités) – L'assemblée générale extraordinaire délègue tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue d'accomplir les formalités légales de dépôt et de publicité où besoin sera et d'une manière générale, faire le nécessaire.

Pour avis, la Société de Gestion Praemia REIM France « PREIM France »