

CONVOCATIONS

ASSEMBLÉES D'ACTIONNAIRES ET DE PORTEURS DE PARTS

PATRIMMO COMMERCE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
Siège social : 15-19, avenue de Suffren - 75007 Paris
534 477 948 R.C.S. PARIS

Avis de convocation à l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 17 juin 2015

Les Associés de la Société Civile de Placement Immobilier PATRIMMO COMMERCE sont invités, sur première convocation, et seconde convocation le cas échéant, par courrier adressé par la Société de Gestion PRIMONIAL REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT, en date du 1er juin 2015, en Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire,

Le 17 juin 2015, à 15 heures,
Au siège social de PRIMONIAL REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT « PREIM »
Situé 19, avenue de Suffren à Paris 75007

Si cette Assemblée ne peut valablement délibérer faute de réunir le quorum requis pour l'Assemblée Générale Ordinaire et/ou à l'Assemblée Générale Extraordinaire, les Associés sont d'ores et déjà invités sur seconde convocation, en Assemblée Générale Ordinaire et / ou Extraordinaire,

Le 9 juillet 2015 à 10 heures,
Au siège social de PRIMONIAL REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT « PREIM »
Situé 19, avenue de Suffren à Paris 75007

En cas de seconde convocation, un second avis au *Bulletin des Annonces légales obligatoires* (BALO) sera publié dans les formes et délais légaux.

Il est rappelé l'importance pour les Associés de participer à cette Assemblée, qui ne peut valablement délibérer, sur première convocation,

- sur les résolutions du ressort de l'Assemblée Générale Ordinaire, que si les Associés présents ou représentés détiennent *au moins le quart du capital* de la Société PATRIMMO COMMERCE,
- sur les résolutions du ressort de l'Assemblée Générale Extraordinaire que si les Associés présents ou représentés détiennent *au moins la moitié du capital* de la Société PATRIMMO COMMERCE.

Si ce quorum n'est pas atteint lors de l'Assemblée Générale réunie sur première convocation, l'Assemblée Générale devra alors se réunir une seconde fois, ce qui entrainera des frais supplémentaires pour la Société PATRIMMO COMMERCE.

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

Ordre du jour

Assemblée Générale Ordinaire :

- Fixation du capital au 31 décembre 2014 ;
- Rapport de la société de gestion sur l'exercice clos le 31 décembre 2014 ;
- Rapport du conseil de surveillance et quitus ;
- Rapports du commissaire aux comptes (comptes annuels et conventions règlementées) ;
- Approbation des comptes sur l'exercice clos au 31 décembre 2014 et quitus de la société de gestion ;
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2014 ;
- Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution) ;
- Autorisation de recourir à un emprunt bancaire ;
- Autorisation de procéder à des acquisitions payables à terme (VEFA) ;
- Renouvellement du conseil de surveillance ;
- Renouvellement de l'expert externe en évaluation ;
- Jetons de présence ;
- Ratification de la désignation du dépositaire présenté par la Société de gestion ;
- Pouvoirs pour les formalités.

Assemblée Générale Extraordinaire :

- Modifications statutaires ;
- Adoption des statuts modifiés et information relative à la mise à jour corrélative de la Note d'information ;
- Pouvoirs pour les formalités.

Projets de résolutions

Texte des résolutions présentées à l'assemblée générale ordinaire

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire arrête le capital social de l'exercice clos au 31 décembre 2014 à 169 417 920 euros.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

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 2014, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014 tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire donne quitus à la société Primonial Real Estate Investment Management (PREIM) de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2014.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire donne quitus au conseil de surveillance pour sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice clos le 31 décembre 2014.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire constate que le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2014

s'élève à la somme de	8 088 968,55 euros
et que majoré du report à nouveau de	173 392,08 euros
Le montant total disponible atteint	8 262 360,63 euros

L'assemblée générale ordinaire décide de la répartition suivante :

Un dividende déjà versés par acomptes aux associés, pour un total de	8 208 186,58 euros
Et de reporter à nouveau le solde, soit	54 174,05 euros.

Conformément à l'article VIII des statuts de la SCPI PATRIMMO COMMERCE, l'assemblée générale ordinaire prend acte du prélèvement sur la prime d'émission, et pour chaque nouvelle part émise, du montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant. Le montant prélevé sur la prime d'émission au 31/12/2014 s'élève à 25 253,42 euros.

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur comptable de 173 763 290,76 euros, soit 164,10 euros par part.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur de réalisation de 180 656 860,39 euros, soit 170,61 euros par part.

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur de reconstitution de 209 726 354,60 euros, soit 198,07 euros par part.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire après avoir entendu 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.

DIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire renouvelle en qualité d'expert externe en évaluation de la société, la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, société par actions simplifiée, au capital de 58 978,80 euros, dont le siège est situé 167, quai de la Bataille de Stalingrad – 92867 Issy Les Moulineaux – Cedex, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 327 657 169.

Le mandat de la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE est donné pour une durée de cinq (5) années. Il expirera le jour de l'assemblée générale appelée à statuer en 2020 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

ONZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris acte de l'expiration des mandats de l'ensemble des membres du Conseil de surveillance à l'issue de la présente assemblée, nomme en qualité de membres du conseil de surveillance, pour une durée de trois ans expirant à l'issue de la présente assemblée appelée à statuer sur les comptes de 2018 :

Liste des Candidats se présentant:

1. Personnes physiques

Christian BOUTHIE

Détenant : 160 parts

66 ans

Adresse : 12, avenue de Grimardet - 46300 Gourdon

Références professionnelles et activités:

Depuis 2013 : Vétérinaire retraité, élu d'organisations professionnelles nationales, Président de la SCPI BNP PARIBAS et membre de la SCPI AMUNDI.

Michel CATTIN

Détenant : 160 parts

Détenant : 10 parts

66 ans

Adresse : 1, rue du Chalet "Le Souillot" 25270 Chapelle d'Huin

Références professionnelles et activités:

Consultant en Stratégie d'Entreprise auprès d'exploitations agricoles et de PME en Milieu Rural.

Bernard CHARRUE

Détenant : 290 parts

58 ans

Adresse : 7, rue de Montauban – 75015 PARIS

Références professionnelles et activités:

Expert-Comptable, Commissaire aux comptes Directeur Associé (Cabinet Ernst et Young)

Spécialisé dans le commissariat aux comptes des SCPI)

Détenteur de parts dans d'autres SCPI gérées par PRIMONIAL REIM

Gérard DUBRULLE

Détenant : 359 parts

Né le 6 mai 1953

Adresse : 11 bis, rue du Château – 59147 CHEMY

Références professionnelles et activités:

Depuis 2014 : Directeur des achats, retraité.

Olivier FRETAULT

Détenant : 393 parts

28 ans

Adresse : 84, rue Paul Vaillant Couturier – 92300 Levallois - Perret

Références professionnelles et activités :

Depuis 2013 : Consolideur financier chez Foncière KLEPIERRE

2. Personnes morales

CAISSE AUTONOME DE RETRAITE DES MEDECINS DE FRANCE (CARMF)

Détenant: 52 358 parts

dont le siège social est sis 46, rue Saint-Ferdinand – 75841 PARIS CEDEX 17

Représentée par:

Alexis MARION – Administrateur de la CARMF en qualité de titulaire ou Marie AYMARD-LEFAUR, Chef du Service Immobilier, en qualité de suppléante.

SCI JEANTEUR –NARDI

Détenant : 520 parts

Siège social : 504, Avenue François Nardi - 83000 TOULON

N°SIRET : 52433456200013

Au Capital de 499 000,00 €

Représentée par Emmanuel JEANTEUR, co-gérant

Références professionnelles et activités du co-gérant :

Depuis 2012 : Directeur « Service » de la société CARRIER SCS (Climatisation)

(Seront nommés les sept associés candidats au moins ou les douze au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix).

DOUZIÈME RÉOLUTION

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, dans la limite de 30 % de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI, à :

- contracter des emprunts ;
- consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre des emprunts contractés par la Société ;

et ce jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2015.

TREIZIÈME RÉOLUTION

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 depuis sa création, dans la limite de 30 % de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI, à :

- procéder à des acquisitions payables à terme (VEFA) ;
- consentir toutes garanties et sûretés sur ces acquisitions ;

et ce jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2015.

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, ratifie la nomination de la société CACEIS Bank France en qualité de dépositaire de la SCPI PATRIMMO COMMERCE, présenté par la Société de gestion, conformément à l'article XXVII – « DEPOSITAIRE » des statuts de la SCPI.

QUINZIÈME RÉSOLUTION

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.

Texte des résolutions présentées à l'assemblée générale extraordinaire

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion, décide de modifier l'article XI des statuts « CESSION DES PARTS SOCIALES » en supprimant purement et simplement le deuxième alinéa du paragraphe « Clause d'agrément ».

ANCIEN ARTICLE	NOUVEL ARTICLE
<p>« Article XI - CESSION DES PARTS SOCIALES</p> <p>.....</p> <p>Clause d'agrément</p> <p>Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, les parts ne peuvent être cédées à des personnes étrangères à la Société qu'avec l'agrément de la société de gestion. Celui-ci résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la demande. Le refus d'agrément sera notifié au donneur d'ordre par lettre recommandée avec avis de réception.</p> <p>La pleine propriété ou la nue-propriété des parts de la Société ne peut être cédée à des personnes étrangères à la Société qu'avec l'agrément de la Société de Gestion.</p> <p>Si la société de gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un (1) mois à compter de la notification de refus, de faire acquérir les parts, soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction du capital.</p> <p>En cas de contestation sur le prix de rachat, celui-ci sera déterminé par un expert désigné, soit par les parties, soit à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du Tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible.</p> <p>Si, à l'expiration du délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice à la demande de la Société.</p>	<p>« Article XI - CESSION DES PARTS SOCIALES</p> <p>.....</p> <p>Clause d'agrément</p> <p>Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, les parts ne peuvent être cédées à des personnes étrangères à la Société qu'avec l'agrément de la société de gestion. Celui-ci résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la demande. Le refus d'agrément sera notifié au donneur d'ordre par lettre recommandée avec avis de réception.</p> <p>Si la société de gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification de refus, de faire acquérir les parts, soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction du capital.</p> <p>En cas de contestation sur le prix de rachat, celui-ci sera déterminé par un expert désigné, soit par les parties, soit à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du Tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible.</p> <p>Si, à l'expiration du délai d'un mois, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice à la demande de la Société.»</p> <p>(...) <i>Le reste de l'article demeure inchangé</i></p>

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier l'article XIV des statuts « REPRÉSENTATION DES PARTS SOCIALES » comme suit :

ANCIEN ARTICLE	NOUVEL ARTICLE
<p>« ARTICLE XIV - REPRÉSENTATION DES PARTS SOCIALES</p> <p>Les parts sociales sont nominatives. Elles ne pourront jamais être représentées par des titres négociables et les droits de chaque Associé résulteront des statuts, des actes ultérieurs qui pourront modifier le capital, ainsi que des cessions régulièrement consenties.</p> <p>Les droits de chaque Associé résultent exclusivement de son inscription sur les registres de la Société.</p> <p>Les parts de la Société peuvent être souscrites en pleine propriété, en nue-propriété ou en usufruit. Les parts dont la propriété sera démembrée sont souscrites conjointement par l'usufruitier et le nu-propriétaire. La constitution d'usufruit intervient au moment de la souscription des parts de la Société par l'usufruitier et le nu-propriétaire.</p> <p>À la demande de l'Associé, des certificats représentatifs des parts sociales pourront être établis au nom de chacun des Associés, précision étant ici faite que ces certificats sont incessibles.</p>	<p>« ARTICLE XIV - REPRÉSENTATION DES PARTS SOCIALES</p> <p>Les parts sociales sont nominatives. Elles ne pourront jamais être représentées par des titres négociables et les droits de chaque Associé résulteront des statuts, des actes ultérieurs qui pourront modifier le capital, ainsi que des cessions régulièrement consenties.</p> <p>Les droits de chaque Associé résultent exclusivement de son inscription sur les registres de la Société.</p> <p>À la demande de l'Associé, des certificats représentatifs des parts sociales pourront être établis au nom de chacun des Associés, précision étant ici faite que ces certificats sont incessibles.</p>

Les certificats nominatifs, s'il en est créé, devront obligatoirement être restitués à la Société avant toute transcription de cession sur le registre des transferts. En cas de perte, vol, destruction ou non réception d'un certificat nominatif de parts, l'Associé devra présenter à la société de gestion une attestation de perte du certificat en question, signée dans les mêmes conditions que le bulletin de souscription original. Un nouveau certificat nominatif des parts, portant la mention « DUPLICATA » sera alors délivré. »

Les certificats nominatifs, s'il en est créé, devront obligatoirement être restitués à la Société avant toute transcription de cession sur le registre des transferts. En cas de perte, vol, destruction ou non réception d'un certificat nominatif de parts, l'Associé devra présenter à la société de gestion une attestation de perte du certificat en question, signée dans les mêmes conditions que le bulletin de souscription original. Un nouveau certificat nominatif des parts, portant la mention « DUPLICATA » sera alors délivré. »

(...) Le reste de l'article demeure inchangé

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire décide de modifier la rédaction de l'article XXII -2- d. des statuts – « RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION » comme suit :

ANCIEN ARTICLE	NOUVEL ARTICLE
<p>«Article XXII – RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION</p> <p>d. Commission d'arbitrage</p> <p>Pour les arbitrages du patrimoine immobilier, la société de gestion percevra :</p> <p>- une commission de 1,25 % HT du prix de cession net vendeur (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 1,50 % TTC pour un taux de TVA de 20 %).</p> <p>- une commission de 1,25 % HT du prix d'acquisition des actifs acquis en réinvestissement des actifs cédés, y compris en cas de financement complémentaire par emprunt (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 1,50 % TTC pour un taux de TVA de 20 %).</p> <p>La prise en charge de frais supplémentaires devra être soumise à l'agrément de l'Assemblée Générale, pour couvrir des charges exceptionnelles, et qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales. La décision de l'Assemblée Générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier. »</p>	<p>« Article XXII – RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION :</p> <p>d. Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers</p> <p>Afin de réaliser les ventes ou échanges d'un actif immobilier ou droit immobilier, la société de gestion percevra une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière de la manière suivante :</p> <p>- une commission de 1,25 % HT du prix de cession net vendeur (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 1,50 % TTC pour un taux de TVA de 20 %).</p> <p>- une commission de 1,25 % HT du prix d'acquisition des actifs acquis en réinvestissement des actifs cédés, y compris en cas de financement complémentaire par emprunt (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 1,50 % TTC pour un taux de TVA de 20 %). »</p> <p>(...) Le reste de l'article demeure inchangé</p>

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion, décide de modifier l'article XXII 2. – « RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION » des statuts en y insérant le paragraphe suivant :

« e. Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués.

Il est dû à la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale à 3 % hors taxes maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu lecture du rapport de la société de gestion et du conseil de surveillance et compte tenu des résolutions qui précèdent, approuve les statuts modifiés, article par article et dans leur intégralité, tels qu'ils figurent ci-dessus et prend acte que la société de gestion modifiera corrélativement la note d'information afin de la mettre en conformité avec les statuts et les évolutions législatives et réglementaires.

SIXIÈME RÉSOLUTION

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 : PRIMONIAL REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT "PREIM"