

CONVOCATIONS

ASSEMBLÉES D'ACTIONNAIRES ET DE PORTEURS DE PARTS

PATRIMMO COMMERCE

Société civile de placement immobilier à capital variable
Siège Social : 83/85 avenue Marceau - 75016 Paris
534 477 948 R.C.S. PARIS.

Avis de convocation à l'Assemblée Générale Mixte du 29 juin 2017

Les Associés de la société civile de placement immobilier à capital variable PATRIMMO COMMERCE sont invités, en première lecture, et seconde lecture le cas échéant, par la Société de Gestion PRIMONIAL REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT en Assemblée Générale Mixte le

Judi 29 juin 2017 à 10h
19 avenue de Suffren - 75007 Paris

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

Mardi 11 juillet 2017 à 11h30
19 avenue de Suffren - 75007 Paris

En cas de seconde lecture, 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, en première lecture,
– 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,
– 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.

Si ce quorum n'est pas atteint lors de l'Assemblée Générale réunie en première lecture, l'Assemblée Générale devra alors se réunir une seconde fois, ce qui entraînera des frais supplémentaires pour la Société.

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

Assemblée générale ordinaire :

1. Approbation des comptes clos au 31 décembre 2016, 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 2016, et reconstitution du report à nouveau par débit du compte de prime d'émission ;
6. Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution) ;
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. Renouvellement du commissaire aux comptes titulaire ;
11. Renouvellement du commissaire aux comptes suppléant ;
12. Non allocation de jetons de présence aux membres du conseil de surveillance ;
13. Pouvoirs pour les formalités.

Assemblée générale extraordinaire :

1. Augmentation du montant du capital social maximum statutaire à 1 000 000 000 €, et modification corrélative des statuts et de la note d'information de la SCPI ;
2. Précision de la stratégie d'investissement afin de permettre explicitement les prises de participations dans toutes entités étrangères, y compris gérées par Primonial REIM ou par toute société liée à Primonial REIM, et modification corrélative de la note d'information de la SCPI ;
3. Mise en œuvre du nouveau plan comptable applicable aux SCPI, en ce inclus le remplacement de la provision pour grosses réparations par une provision pour gros entretien, et modification corrélative de la note d'information de la SCPI ;
4. Fixation d'un plafond sur les frais de dossiers pour succession, et modification corrélative de la note d'information et des statuts de la SCPI ;
5. Pouvoirs pour les formalités.

PROJET DE RÉSOLUTIONS

Texte des résolutions soumises à l'assemblée générale ordinaire

PREMIERE RESOLUTION. — 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 2016, 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 339 753 440,00 €, soit une augmentation de 112 489 440,00 € par rapport au montant du capital social constaté lors de la dernière assemblée générale annuelle.

DEUXIEME RESOLUTION. — L'assemblée générale ordinaire donne quitus de sa gestion à la société de gestion Primonial Real Estate Investment Management pour l'exercice clos le 31 décembre 2016.

TROISIEME RESOLUTION. — 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 2016.

QUATRIEME RESOLUTION. — 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.

CINQUIEME RESOLUTION. — L'assemblée générale ordinaire constate et affecte le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2016 comme suit :

Résultat de l'exercice (bénéfice)	15 956 804,48 €
Report à nouveau antérieur	22 514,72 €
Résultat distribuable	15 979 319,20 €
<i>Affectation :</i>	
Distribution de dividendes	15 155 530,84 €
Dont acomptes déjà versés	15 155 530,84 €
Report à nouveau du solde disponible	823 788,36 €
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	131 937,82 €
Report à nouveau après affectation	955 726,18 €

Conformément aux statuts de la SCPI, l'assemblée générale ordinaire prend acte du prélèvement sur la prime d'émission, et pour chaque nouvelle part émise, du montant, tel que mis en évidence dans le tableau précédent, permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant.

SIXIEME RESOLUTION. — L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2016, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

Valeur comptable	346 032 413,25 €, soit	162,96 € par part
Valeur de réalisation	365 203 697,58 €, soit	171,99 € par part
Valeur de reconstitution	423 509 834,25 €, soit	199,44 € par part

SEPTIEME RESOLUTION. — 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 2017.

HUITIEME RESOLUTION. — 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 contracter des emprunts, et consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre des emprunts contractés par la Société dans la limite de 30 % de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI détenus directement ou indirectement, et
- à procéder à des acquisitions payables à terme (dont VEFA et CPI), et consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre de ces acquisitions réalisées par la Société dans la limite de 30 % 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 2017.

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.

NEUVIEME RESOLUTION. — 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 2017.

DIXIEME RESOLUTION. — L'assemblée générale décide de renouveler Deloitte & Associés en tant que commissaire aux comptes titulaire, pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

ONZIEME RESOLUTION. — L'assemblée générale décide de renouveler BEAS en tant que commissaire aux comptes suppléant, pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

DOUZIEME RESOLUTION. — L'assemblée générale ordinaire décide, pour l'exercice 2017, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du conseil de surveillance.

TREIZIEME RESOLUTION. — 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 soumises à l'assemblée générale extraordinaire

PREMIERE RESOLUTION. — L'assemblée générale extraordinaire, après lecture du rapport de la société de gestion, décide d'augmenter le montant du capital social maximum statutaire pour le porter de 500 000 000 € à 1 000 000 000 €, et de modifier corrélativement l'article VI, 2 « Capital Social Statutaire », des Statuts en y ajoutant après le dernier paragraphe le nouveau paragraphe suivant :

« Il a été décidé en Assemblée Générale Extraordinaire en date du 29 juin 2017 de porter le capital social statutaire de cinq cent millions (500 000 000) d'euros à un milliard (1 000 000 000) d'euros, divisé en 6 250 000 parts de 160 euros de valeur nominale chacune. »

L'assemblée générale extraordinaire autorise la société de gestion à modifier le dit nouveau paragraphe afin d'y faire figurer la date réelle de son adoption dans l'hypothèse où la présente résolution ne serait pas adoptée en première lecture.

En conséquence, l'assemblée générale extraordinaire prend acte de la modification corrélatrice de la note d'information de la SCPI.

DEUXIEME RESOLUTION. — L'assemblée générale extraordinaire, après lecture du rapport de la société de gestion, décide de modifier la stratégie d'investissement de la SCPI afin de permettre explicitement les prises de participations dans toutes entités étrangères, et de compléter en conséquence la dernière phrase du 2^{ème} alinéa de l'article « Politique d'investissement » de la section « Introduction » de la note d'information comme suit :

Formulation initiale :

« - les acquisitions réalisées seront localisées en France, en région parisienne et dans les grandes agglomérations en région ou par opportunité dans les pays de la zone euro. »

Formulation complétée :

« - les acquisitions réalisées seront localisées en France, en région parisienne et dans les grandes agglomérations en région ou par opportunité dans les pays de la zone euro, étant entendu que ces acquisitions pourront notamment prendre la forme de prises de participations dans toutes sociétés et fonds de droit étranger de quelque nature qu'ils soient, y compris gérées par Primonial REIM ou par une société liée à Primonial REIM, la notion de société liée recouvrant toute société contrôlée par Primonial REIM ou placée sous le contrôle d'une société contrôlant elle-même Primonial REIM au sens de l'article L.233-3, I et II du Code de commerce. »

TROISIEME RESOLUTION. — L'assemblée générale extraordinaire, après lecture du rapport de la société de gestion, prend acte de l'entrée en application du Règlement 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux SCPI édicté par l'Autorité des Normes Comptables et homologué par arrêté du 7 juillet 2016 publié au Journal Officiel du 19 juillet 2016.

En conséquence, l'assemblée générale extraordinaire autorise la modification du paragraphe B. « Provisions pour gros travaux » de l'article 2 « Répartition des bénéfices et provision pour gros travaux » du chapitre IV « Fonctionnement de la Société » de la note d'information, comme suit :

Formulation initiale :

« B. Provisions pour gros travaux

La provision pour grosses réparations est destinée à faire face aux dépenses de gros entretien et de grosses réparations nécessitées par l'état des immeubles ou autres biens immobiliers.

Cette provision est dotée annuellement d'un montant déterminé par la mise en œuvre de la méthode basée sur le plan d'entretien du patrimoine et qui vise à répartir sur 6 ans le montant prévisionnel des travaux de grosses réparations tout en maintenant une provision au moins égale à 10 % du montant des loyers quittancés de l'exercice précédent.

Les dépenses effectivement engagées se traduisent par une reprise de provision, à condition que le stock résiduel de provision permette de couvrir les dépenses prévisionnelles de grosses réparations. »

Formulation modifiée :

« B. Provisions pour gros entretien

Les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien.

Le plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi dès la première année d'acquisition de l'immeuble, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens, qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices.

La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. Elle est constatée à la clôture de l'exercice à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation.

Les dépenses de gros entretiens de l'année ayant fait l'objet d'une provision doivent être reprise en résultat à due concurrence du montant provisionné. »

Nonobstant la date de prise d'effet de la présente résolution, il est entendu que la nouvelle réglementation comptable est applicable de plein droit à la Société à compter du 1^{er} janvier 2017.

QUATRIEME RESOLUTION. — L'assemblée générale extraordinaire, après lecture du rapport de la société de gestion, décide de plafonner la commission de cession due à la société de gestion en cas de mutation de parts, et de modifier le troisième tiret du paragraphe C « Commission de cession » de l'article 2 « Rémunération de la société de gestion » du chapitre III « Frais » de la note d'information comme suit :

Formulation initiale :

« - en cas de mutation de parts, des frais de transfert d'un montant de 200 euros HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 240,00 euros TTC pour un taux de TVA de 20 %) par héritier, et de 75 euros HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 90,00 euros TTC pour un taux de TVA de 20 %), par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit (donation notamment). »

Formulation modifiée :

« - en cas de mutation de parts, des frais de transfert d'un montant de 200 euros HT (soit 240 euros TTC pour un taux de TVA de 20%) par héritier, ne pouvant dépasser 10% de la valorisation des parts au jour du décès, et de 75 euros HT (soit 90 euros TTC pour un taux de TVA de 20%) par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit (donation notamment). »

et de modifier en outre le troisième tiret du sous-paragraphe c. « Commission de cession et de mutation » du paragraphe 2. « Rémunération de la société de gestion » de l'article XXII des statuts comme suit :

Formulation initiale :

« - En cas de mutation de parts, dans le cadre d'une cession à titre gratuit (succession, partage...), des frais de transfert d'un montant de 200 euros HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 240 euros TTC) par héritier, et de 75,00 euros HT, soit 90,00 euros TTC (au taux de TVA en vigueur), par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit (donation notamment). »

Formulation modifiée :

« - En cas de mutation de parts, des frais de transfert d'un montant de 200 euros HT (soit 240 euros TTC pour un taux de TVA de 20%) par héritier, ne pouvant dépasser 10% de la valorisation des parts au jour du décès, et de 75 euros HT (soit 90 euros TTC pour un taux de TVA de 20%) par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit (donation notamment). »

CINQUIEME RÉOLUTION. — 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 »)*

1702998