

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 R.C.S. PARIS

Avis de convocation à l'Assemblée Générale Ordinaire du 28 juin 2018

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 Ordinaire le

Judi 28 juin 2018 à 10h00
36 rue de Naples, 75008 Paris

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

Mercredi 11 juillet 2018 à 14h30
36 rue de Naples, 75008 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.

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 Ordinaire se tiendra à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

1. Approbation des comptes clos au 31 décembre 2017, 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 2017, 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. Election de membres du conseil de surveillance ;
11. Non allocation de jetons de présence aux membres du conseil de surveillance ;
12. Pouvoirs pour les formalités.

PROJET DE RÉSOLUTIONS

PREMIERE 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 2017, 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 452 818 560,00 €, soit une augmentation de 113 065 120,00 € 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 2017.

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 2017.

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 2017 comme suit :

Résultat de l'exercice (bénéfice)	21 347 493,97 €
Report à nouveau antérieur	955 726,18 €

Report à nouveau relatif à l'impact du passage de la provision Grosses Réparations à la Provision Gros Entretiens ⁽¹⁾	484 990,49 €
Résultat distribuable	22 788 210,64 €
<i>Affectation :</i>	
Distribution de dividendes	22 816 890,02 €
<i>Dont acomptes déjà versés</i>	22 816 890,02 €
Report à nouveau du solde disponible	-28 679,38 €
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	447 070,95 €
Report à nouveau après affectation	418 391,57 €

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.

⁽¹⁾ Conformément au règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016, et à la mise en œuvre du changement de méthode sur le traitement comptable de la Provision pour Grosses Réparations en Provision pour Gros Entretien, l'excédent de stock au 01 janvier 2017 a fait l'objet d'un reclassement au poste report à nouveau.

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 2017, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

– Valeur comptable :	463 184 161,36 €, soit	163,66 € par part,
– Valeur de réalisation :	479 436 451,24 €, soit	169,41 € par part,
– Valeur de reconstitution :	560 891 894,01 €, soit	198,19 € 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 2018.

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 SCPI 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 SCPI 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 2018.

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 SCPI.

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 2018.

DIXIEME RESOLUTION. — L'assemblée générale ordinaire nomme ou renouvelle au poste de membre du conseil de surveillance les sept candidats ayant recueilli le plus grand nombre de suffrage exprimés par les associés présents ou ayant voté par correspondance parmi la liste des candidats ci-dessous.

Nom	Age (à la date de l'AG)	Activités au cours des 5 dernières années	Fonctions dans la SCPI	Nombre de parts
Frédéric BODART	63	Directeur général d'une société immobilière	Néant	10
Christian BOUTHIE	70	Vétérinaire retraité	Membre du conseil	160
CARMF représenté(e) par Alexis MARION		Institution de retraite complémentaire exerçant des activités générales de sécurité sociale, représentée par Monsieur Alexis MARION	Membre du conseil	52358
Jean-Luc BRONSART	63	Investisseur immobilier / bailleur privé /associé fondateur de SCPI / Président du Conseil de Surveillance de la SCPI EPARGNE FONCIERE	Néant	27
Jean Philippe RICHON	61	Chirurgien-dentiste libéral	Néant	53

Christian LEFEVRE	67	Responsable de centre de gestion privée (gestion de patrimoine) Ingénieur financier assurance-vie Membre de trois Conseils de Surveillance Conseil de SCPI	Néant	15
Olivier FRETAULT	31	Depuis 2017 : Responsable consolidation - Carmila 2013-2017 Consolideur financier – Klépierre 2009-2013 : Auditeur financier - Deloitte	Membre et Président du conseil	393
SCI JEANTEUR NARDI représenté(e) par Emmanuel JEANTEUR		Société civile représentée par Monsieur Emmanuel JEANTEUR, gérant	Membre du conseil	520
SURAVENIR représenté(e) par Bernard LE BRAS		Compagnie d'assurance-vie et prévoyance, représentée par Monsieur Bernard LE BRAS (Président du Directoire)	Néant	421703
BPCE VIE représenté(e) par Christian PRUVOST		Compagnie d'assurance vie filiale de Natixis Assurances, représentée par Christian PRUVOST, Directeur du développement et ingénierie assurance-vie	Néant	114294
SOGECAP représenté(e) par Alexandre POMMIER		Société d'assurance dont M. POMMIER est Responsable de l'ingénierie financière et qui assure le suivi de 17 SCPI gérées par 9 sociétés de gestion dans le cadre d'assurances-vie en unité de compte Membre de conseil de surveillance de 4 SCPI	Néant	197620
SPIRICA représenté(e) par Daniel COLLIGNON		Société d'assurance dont Monsieur Daniel COLLIGNON est Directeur Général	Néant	369959
SCI PRIMONIAL CAPIMMO représenté(e) par Grégory FRAPET		Fonds d'investissement immobilier représenté par PREIM dont Monsieur Grégory FRAPET est Président du Directoire	Néant	136854
Bernard CHARRUE	62	Expert-comptable, Commissaire aux comptes, Directeur associé ERNST & YOUNG spécialisé dans la gestion d'actifs	Membre du conseil	290
Michel CATTIN	69	Consultant en stratégie et accompagnement d'entreprises agricoles	Membre du conseil	250

Ces sept candidats sont élus pour une durée maximum de trois années, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

ONZIEME RESOLUTION. — L'assemblée générale ordinaire décide, pour l'exercice 2018, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du conseil de surveillance.

DOUZIEME 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.

Pour avis, la Société de Gestion
PRIMONIAL REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT (« PREIM »)