

**Avis de convocation / avis de réunion**

---

**PATRIMMO CROISSANCE**

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable  
Siège social : 36 rue de Naples 75008 Paris  
804 046 779 RCS Paris

**Avis de convocation à l'Assemblée Générale Mixte du 21 juin 2021**

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

**Lundi 21 juin 2021 à 16h30**

**En vertu de l'Ordonnance n° 2020-321 du 25 mars 2020 (telle que prorogée et modifiée par l'Ordonnance n° 2020-1497 du 2 décembre 2020 et le Décret n° 2021-255 du 9 mars 2021), la Société de Gestion a décidé que cette assemblée générale se tiendra exceptionnellement à huis clos. Veuillez s'il vous plaît ne pas vous déplacer au siège de la SCPI, vous ne pourriez y être reçu(e).**

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

**Lundi 5 juillet 2021 à 16h30  
à huis clos également.**

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 :

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

1. Approbation des comptes clos au 31 décembre 2020, 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 2020
6. Pouvoir donné à la société de gestion de fixer les montants de distributions de plus-value,
7. Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution)
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. Ratification de la nomination de BNP Paribas Securities Services aux fonctions de dépositaire
13. Élection de membres du conseil de surveillance
14. Non allocation de jetons de présence
15. Pouvoirs pour les formalités

**ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE**

1. Prise en compte du nouveau régime d'exonération de TVA applicable à certaines commissions, et modifications corrélatives des statuts et de la note d'information de la Société
2. Augmentation du montant du capital social maximum statutaire à 160 000 000 €, et modification corrélative des statuts et de la note d'information de la Société
3. Pouvoirs pour les formalités

**PROJETS DE RESOLUTIONS****ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

**PREMIERE RESOLUTION** (*Approbation des comptes clos au 31 décembre 2020, 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 2020, 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 70 508 800,00 €, soit une augmentation de 7 828 000,00 € par rapport au montant du capital social constaté lors de la dernière assemblée générale annuelle.

**DEUXIEME RESOLUTION** (*Quitus à la société de gestion*). — 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 2020.

**TROISIEME RESOLUTION** (*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 2020.

**QUATRIEME RESOLUTION** (*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.

**CINQUIEME RESOLUTION** (*Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2020*). — L'assemblée générale ordinaire constate et affecte le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2020 comme suit :

<b>Résultat de l'exercice (perte)</b>	<b>- 104 241,77 €</b>
<b>Report à nouveau antérieur</b>	<b>- 371 842,56 €</b>
<b>Résultat distribuable</b>	<b>- 476 084,33 €</b>
<i>Affectation :</i>	
<b>Distribution de dividendes</b>	<b>0,00 €</b>
- dont acomptes déjà versés	0,00 €
Report à nouveau du solde disponible	- 476 084,33 €
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	0,00 €
<b>Report à nouveau après affectation</b>	<b>- 476 084,33 €</b>

**SIXIEME RESOLUTION** (*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 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 2021.

**SEPTIEME RESOLUTION** (*Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution)*). — 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 2020, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

-Valeur comptable :	81 386 723,19 €, soit 461,71 € par part
-Valeur de réalisation :	98 357 872,31 €, soit 557,99 € par part
-Valeur de reconstitution :	118 880 717,21 €, soit 674,42 € par part

**HUITIEME RESOLUTION** (*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 30,00% 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 2021.

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** (*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 2021.

**DIXIEME RESOLUTION** (*Renouvellement du commissaire aux comptes titulaire*). — L'assemblée générale décide de renouveler DELOITTE & ASSOCIES en tant que commissaire aux comptes titulaire, pour une durée de 6 exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

**ONZIEME RESOLUTION** (*Renouvellement du commissaire aux comptes suppléant*). — L'assemblée générale décide de renouveler BEAS en tant que commissaire aux comptes suppléant, pour une durée de 6 exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

**DOUZIEME RESOLUTION** (*Ratification de la nomination de BNP Paribas Securities Services aux fonctions de dépositaire*). — L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, ratifie la nomination de BNP Paribas Securities Services aux fonctions de dépositaire de la Société, laquelle est intervenue en mai 2021 sur désignation par la Société de Gestion opérée conformément aux statuts et à la réglementation.

**TREIZIEME RESOLUTION** (*Élection de membres du conseil de surveillance*). — L'assemblée générale ordinaire nomme ou renouvelle au poste de membre du Conseil de Surveillance les 7 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.

Aucune candidature n'a été reçue pour les postes de membre du Conseil de Surveillance.

Ces 7 candidats sont élus pour une durée maximum de 3 années, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

*Cette résolution ne sera pas présentée au vote des associés en raison de l'absence de candidature.*

**QUATORZIEME RESOLUTION** (Non allocation de jetons de présence). — L'assemblée générale ordinaire décide, pour l'exercice 2021, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance.

**QUINZIEME RESOLUTION** (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.

#### **ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE**

**PREMIERE RESOLUTION** (Prise en compte du nouveau régime d'exonération de TVA applicable à certaines commissions, et modifications corrélatives des statuts et de la note d'information de la Société). — L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, prend acte que la Société de Gestion a choisi, comme le lui permet la loi de finance pour 2020, de ne plus assujettir à la TVA les commissions de souscription relatives aux frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement et les commissions de gestion relatives aux activités de *fund management* et d'*asset management* ; les commissions de gestion relatives aux activités de *property management* (administration de biens) restent de plein droit assujetties à la TVA.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier l'article XXII des statuts, section « Rémunération de la société de gestion », paragraphe « a) Commission de souscription », premier et second alinéa, et paragraphe « b) Commission de gestion », premier alinéa, comme suit :

#### **Formulation initiale :**

##### *« a) Commission de souscription*

*La commission de souscription versée par la SCPI à la société de gestion est fixée à 11,96 % TTC (au taux de TVA actuellement en vigueur de 20,00 %) du prix de souscription, prime d'émission incluse. Elle rémunère les frais de collecte (notamment la préparation et la réalisation des augmentations de capital, le placement des parts de la SCPI lié à l'activité d'entremise des distributeurs) et les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement liés à chaque investissement.*

##### *b) Commission de gestion*

*La commission de gestion de la SCPI est fixée comme suit :*

- 10 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur) des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI ;*
- 80 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur) des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), les produits de participation payés à la SCPI par les participations contrôlées sont exclus de la base de calcul ;*
- de laquelle sont déduites les commissions de gestion déjà payées par les participations contrôlées, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées. »*

#### **Formulation modifiée :**

##### *« a) Commission de souscription*

*La commission de souscription versée par la SCPI à la société de gestion est fixée à 11,76 % HT (exonérée de TVA) du prix de souscription, prime d'émission incluse.*

*La commission de souscription rémunère :*

- les frais de collecte (notamment la préparation et la réalisation des augmentations de capital, le placement des parts de la SCPI lié à l'activité d'entremise des distributeurs) à hauteur de 10,76% HT (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C, 1°, e. du Code général des impôts) ; et*

– les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement liés à chaque investissement à hauteur de 1 % HT (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C, 1°, f. du Code général des Impôts).

*b) Commission de gestion*

La commission de gestion de la SCPI est fixée comme suit :

- 10 % HT maximum des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI, dont, par ordre de priorité,
  - 10 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur) rémunérant les missions de property management, et
  - Le solde, facturé HT (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C, 1°, f. du Code général des Impôts), rémunérant les missions d'asset management et de fund management ;
- 80 % HT maximum (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C, 1°, f. du Code général des Impôts) des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), les produits de participation payés à la SCPI par les participations contrôlées sont exclus de la base de calcul, rémunérant les missions d'asset management et de fund management ;

de laquelle sont déduites les commissions de gestion déjà payées par les participations contrôlées, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées. »

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 les modifications qui précèdent.

**DEUXIEME RESOLUTION** (Augmentation du montant du capital social maximum statuaire à 160 000 000 €, et modification corrélative des statuts et de la note d'information de la Société). — L'assemblée générale extraordinaire, après lecture du rapport de la société de gestion, décide d'augmenter le montant du capital social maximum statuaire pour le porter de 80 000 000 € à 160 000 000 €, et d'ajouter un nouvel alinéa à la fin du paragraphe « 2. Capital social statuaire » de l'« ARTICLE VI. CAPITAL SOCIAL » des statuts comme suit :  
« Il a été décidé en Assemblée Générale Extraordinaire en date du 21 juin 2021 de porter le capital social statuaire de quatre-vingts millions (80 000 000) d'euros à cent soixante millions (160 000 000) d'euros, divisé en 400 000 parts de 400 euros de valeur nominale chacune. »

L'assemblée générale extraordinaire autorise la société de gestion à modifier cet alinéa 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.

L'assemblée générale extraordinaire, en conséquence de ce qui précède, décide également de modifier le premier alinéa de l'« ARTICLE VIII. AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL » des statuts comme suit :

« Le capital social effectif peut être augmenté par la création de parts nouvelles en une ou plusieurs fois, pour le porter à un montant maximal de cent soixante millions d'euros (160 000 000 €), soit 400.000 parts d'une valeur nominale de 400 € chacune. Il ne peut, toutefois, être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social effectif tant que n'ont pas été satisfaites, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs, les demandes de retrait enregistrées. »

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

**TROISIEME RESOLUTION** (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 PRIMONIAL REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT « PREIM »