

Avis de convocation / avis de réunion



PRIMOFAMILY

Société civile de placement immobilier à capital variable
Siège social : 36 rue de Naples, 75008 Paris
830 554 986 RCS Paris

Avis de convocation à l'Assemblée Générale Mixte du 26 juin 2020

Les Associés de la société civile de placement immobilier à capital variable PRIMOFAMILY 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

Vendredi 26 juin 2020 à 14h30.

En vertu de l'Ordonnance n°2020-321 du 25 mars 2020, 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

Jeudi 9 juillet 2020 à 9h30,

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 :

Assemblée générale ordinaire

1. Approbation des comptes clos au 31 décembre 2019, 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 2019, et reconstitution du report à nouveau par débit du compte de prime d'émission ;
6. Pouvoir donné à la société de gestion de fixer les montants de distributions de plus-value, et ratification des distributions réalisées ;
7. Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution) ;
8. Autorisation de prélever et d'affecter de la prime d'émission au compte de report à nouveau ;
9. Autorisation de contracter des emprunts, de procéder à des acquisitions à terme, et de donner des garanties ;
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.

Assemblée générale extraordinaire

1. Fixation des modalités de convocation et de vote en assemblée générale par voie électronique, et modification corrélative des statuts et de la note d'information de la Société ;
2. Pouvoirs pour les formalités.

PROJETS DE RESOLUTIONS
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 2019, 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 72 897 600,00 €, soit une augmentation de 21 624 600,00 € 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 2019.

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 2019.

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 2019 comme suit :

Résultat de l'exercice (bénéfice)	3 225 555,05 €
Report à nouveau antérieur	141 883,82 €
Résultat distribuable	3 367 438,87 €
Affectation :	
Distribution de dividendes	2 960 735,52 €
- Dont acomptes déjà versés	2 960 735,52 €
Affectation au compte de plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs (*)	0,00 €
Report à nouveau du solde disponible	406 703,35 €
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	43 931,51 €
Report à nouveau après affectation	450 634,86 €

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

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 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 2020.

SEPTIEME 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 2019, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

• Valeur comptable :	79 245 431,41 €, soit	163,06 € par part,
• Valeur de réalisation :	83 104 611,40 €, soit	171,00 € par part,
• Valeur de reconstitution :	98 824 555,16 €, soit	203,35 € par part.

HUITIEME 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 2020.

NEUVIEME 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 40% 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 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 2020.

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.

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
Alexis LEDUC	30	Officier de gendarmerie dans l'IA Ancien Ingénieur Développement puis Chef de projet chez Thalès	Néant	168
SPIRICA représenté(e) par Daniel COLLIGNON		Directeur Général de SPIRICA, filiale du Crédit Agricole Assurances	Néant	52358
OPCI Vivaldi, représenté par Francis MARTIN		Responsable immobilier au sein de la direction des investissements du groupe Malakoff Humanis, représentant de l'OPPCI Vivaldi	Néant	41885

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 2023.

ONZIEME RESOLUTION. — L'assemblée générale ordinaire décide, pour l'exercice 2020, 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.

Assemblée générale extraordinaire

PREMIERE RESOLUTION. — L'assemblée générale extraordinaire, après lecture du rapport de la société de gestion, décide de modifier le 5^e alinéa au paragraphe « 1. Assemblées Générales » de l'« Article XXVII – Assemblées Générales » des statuts comme suit :

Formulation initiale :

« Les Associés sont convoqués aux Assemblées Générales, conformément à la loi. Les Assemblées ont lieu au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation. »

Formulation modifiée :

« Les Associés sont convoqués aux Assemblées Générales conformément à la loi et aux présents statuts. Les Assemblées ont lieu au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation. Les associés qui y ont consenti préalablement par écrit peuvent être convoqués électroniquement ; ces derniers peuvent à tout moment demander à la société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à être convoqués par voie postale. Tout changement d'adresse électronique ou toute demande de changement du mode de convocation doit être notifié à la société de gestion au plus tard vingt jours avant une assemblée générale convoquée en première lecture ; à défaut, ce changement prend effet lors de la convocation de la prochaine assemblée générale convoquée en première lecture. »

L'assemblée générale extraordinaire décide en outre de modifier le 11^e alinéa du même paragraphe comme suit :

Formulation initiale :

« Tous les Associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou de voter par procuration en désignant un mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les Associés, ou encore par correspondance. »

Formulation modifiée :

« Tous les Associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou de voter par procuration en désignant un mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les Associés, ou encore par correspondance. Les Associés convoqués par voie électronique votent par voie électronique dans les conditions fixées par la société de gestion. Tout vote, mandat, procuration donné électroniquement a même valeur et même opposabilité qu'un vote, mandat ou procuration exprimé sur le papier ; exprimé comme un vote par correspondance, tout vote électronique est pris en compte dans le calcul du quorum, de la majorité et du sens du vote dans les mêmes conditions qu'un vote par correspondance. »

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.

SECONDE 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 »