

CONVOCATIONS

ASSEMBLÉES D'ACTIONNAIRES ET DE PORTEURS DE PARTS

PRIMOVIE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
Siège Social : 15-19, avenue de Suffren - 75007 Paris
752 924 845 R.C.S. PARIS

Avis de convocation

Les Associés de la Société Civile de Placement Immobilier à capital variable PRIMOVIE 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 6 juin 2014, en Assemblée Générale Mixte statuant notamment sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013, le 24 juin 2014, à 16h00, au siège social de la société situé 19 avenue de Suffren à Paris 75007.

En cas de défaut du 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 contenue aux termes du courrier en date du 6 juin 2014, en Assemblée Générale Ordinaire ou Extraordinaire ou Mixte, le 16 juillet 2014, à 15h00, au siège social de la société situé 19 avenue de Suffren à Paris 75007.

En cas de seconde convocation, un second avis au *Bulletin des Annonces légales officielles* (BALO) sera publié dans les formes et délais légaux afin d'informer les associés de l'ordre du jour de la seconde Assemblée Générale ainsi que sa nature.

L'Assemblée Générale 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 2013 ;
- Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2013 ;
- 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 2013 et quitus de la société de gestion ;
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2013 ;
- 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) ;
- Jetons de présence ;
- Autorisation de procéder à la mise en application de la directive européenne dite AIFM et de la loi de Modernisation ;
- 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 ;
- Mise à jour de la politique d'investissement ;
- Pouvoirs pour les formalités.

Le texte des résolutions qui seront proposées aux associés est le suivant :

PROJETS DE RÉSOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION — L'assemblée générale ordinaire arrête le capital social au 31 décembre 2013 à 80 254 080,00 euros.

DEUXIÈME RÉSOLUTION — L'assemblée générale ordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes sur l'exercice clos au 31 décembre 2013, approuve les comptes de l'exercice 2013 tels qu'ils lui sont présentés, ainsi que les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

TROISIÈME RÉSOLUTION — L'assemblée générale ordinaire donne quitus de sa gestion à la société de gestion PRIMONIAL Real Estate Investment Management (PREIM).

QUATRIÈME RÉSOLUTION — L'assemblée générale ordinaire donne quitus au conseil de surveillance pour sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice 2013.

CINQUIÈME RÉSOLUTION — L'assemblée générale ordinaire constate que le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2013 :

s'élève à la somme de

2 425 596,76 euros

et que majoré du report à nouveau de	62 643,72 euros
le montant total disponible atteint	2 488 240,48 euros

L'assemblée générale ordinaire décide de la répartition suivante :

un dividende total de	2 299 097,77 euros
et de reporter à nouveau le solde, soit	189 142,71 euros.

SIXIÈME RÉSOLUTION — L'assemblée générale ordinaire, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur comptable de 84 776 565,13 euros, soit 169,02 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 84 883 263,21 euros, soit 169,23 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 97 562 817,81 euros, soit 194,51 euros par part.

NEUVIÈME RÉSOLUTION — Après avoir entendu le rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du code monétaire et financier et le rapport du conseil de surveillance, l'assemblée générale ordinaire approuve les conventions qui y sont visées.

DIXIÈME RÉSOLUTION — 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 2014.

ONZIÈME RÉSOLUTION — 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 2014.

DOUZIÈME RÉSOLUTION — L'Assemblée Générale Ordinaire décide, pour l'exercice 2014, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance.

TREIZIÈME RÉSOLUTION — L'assemblée générale ordinaire, après avoir été informée des mesures de modernisation du cadre de référence des SCPI et de la mise en application prochaine de la directive européenne dite AIFM, donne tout pouvoir à la société de gestion pour mettre en conformité la société avec lesdites dispositions, qui imposent notamment la désignation d'un dépositaire. L'assemblée générale ordinaire donne tout pouvoir à la société de gestion pour faire toutes les modifications qui s'avèreraient nécessaires du fait desdites dispositions, et qui ne relèveraient pas de la compétence de l'assemblée générale des associés.

QUATORZIÈME RÉSOLUTION — Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée, pour effectuer tous dépôts ou formalités où besoin sera et d'une manière générale, faire le nécessaire.

PROJETS DE RÉSOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

La société de gestion propose les modifications statutaires ci-après, afin de, notamment, mettre en conformité les statuts de la SCPI PRIMOVIE en conformité avec la directive AIFM et de la loi de modernisation.

QUINZIÈME RÉSOLUTION — L'Assemblée Générale statuant à titre extraordinaire décide de modifier l'article I des statuts comme suit :

Ancienne Rédaction

La Société, objet des présentes, est une société civile régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les articles L.214-50 et suivants et R.214-116 et suivants du Code monétaire et financier fixant le régime applicable aux sociétés civiles autorisées à faire offre au public, le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, par tous les textes subséquents et par les présents statuts.

Nouvelle Rédaction

La Société, objet des présentes, est une société civile régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les articles L.213-1 et suivants du Code de commerce, L.214-86 et suivants, L.231.8 et suivants et R.214-130 et suivants du Code monétaire et financier, 422-1 et suivants et 422-189 et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, fixant le régime applicable aux sociétés civiles autorisées à faire offre au public, par tous les textes subséquents et par les présents statuts.

SEIZIÈME RÉSOLUTION — L'Assemblée Générale statuant à titre extraordinaire décide de modifier l'article II des statuts comme suit :

Ancienne Rédaction

La Société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

Pour les besoins de cette gestion, elle peut, dans les conditions légales et réglementaires :

- procéder à des travaux d'amélioration et à titre accessoire à des travaux d'agrandissement et de reconstruction, acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;
- céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

Nouvelle Rédaction

La Société a pour objet exclusif l'acquisition directe ou indirecte, y compris en état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. La société a également pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, elle peut, dans les conditions légales et réglementaires :

- procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques, et acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;*
- céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.*

Compte tenu de cette modification, l'Assemblée Générale Extraordinaire autorise la société de gestion à modifier concomitamment la politique d'investissement mentionnée dans la note d'information pour y ajouter notamment la possibilité de détention d'actifs immobiliers directement ou indirectement.

DIX-SEPTIÈME RÉOLUTION — L'Assemblée Générale statuant à titre extraordinaire décide de compléter l'article VI des statuts comme suit :

1. Capital social d'origine

(...)

2. Capital social statuaire

Le capital social statuaire est le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Ce montant pourra être modifié par décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.

Il a été décidé en Assemblée Générale Extraordinaire du 28 février 2013 de porter le capital social statuaire de 25 130 880 euros à 100 000 000 euros, divisé en 625 000 parts de 160 euros de valeur nominale chacune.

Il a été décidé en Assemblée Générale Extraordinaire du 9 avril 2014 de porter le capital social statuaire de 100 000 000 euros à 500 000 000 euros, divisé en 3 125 000 parts de 160 euros de valeur nominale chacune.

3. Capital social effectif

Le capital social effectif représente la fraction du capital social statuaire effectivement souscrite ou émise en rémunération des apports.

DIX-HUITIÈME RÉOLUTION — L'Assemblée Générale statuant à titre extraordinaire décide de modifier le titre de l'article VII des statuts comme suit :

Ancienne rédaction

Article VII – VARIABILITÉ DU CAPITAL – SUSPENSION ET RÉTABLISSEMENT DE LA VARIABILITÉ DU CAPITAL

Nouvelle rédaction

Article VII – VARIABILITÉ DU CAPITAL

DIX-NEUVIÈME RÉOLUTION — L'Assemblée Générale statuant à titre extraordinaire prend acte de la suppression des paragraphes et de leur contenu, intitulés Suspension de la variabilité du capital et Rétablissement de la variabilité du capital figurant à l'article VII ci-après littéralement rapportés :

Suspension de la variabilité du capital

La société de gestion a la faculté de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait au prix de retrait en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six mois, et ce, quel que soit le pourcentage de parts de la SCPI qu'elles représentent.

La prise de cette décision entraîne :

- l'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre ;*
- l'interdiction d'augmenter le capital effectif ;*
- la soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI telle que définie ci-après.*

Rétablissement de la variabilité du capital

La société de gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que le prix d'exécution a conduit à constater, au cours de quatre périodes consécutives de confrontation, un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier.

Dans l'hypothèse où la société de gestion n'userait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent, et après huit périodes consécutives de confrontation au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité et d'en informer les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier).

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- l'annulation des ordres d'achat et de vente de parts ;*
- la fixation d'un prix de souscription à un niveau proche de la moyenne des prix, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, payés par les acquéreurs au cours des périodes de confrontation prises en référence pour le rétablissement de la variabilité du capital ;*
- l'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts ;*
- la reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital effectif.*

Les retraits de parts demandés à la société de gestion dans le cadre de la variabilité du capital et les cessions de parts par confrontation par la société de gestion des ordres d'achat et de vente, qui se substituaient aux retraits dans le cas du blocage des retraits, sont deux possibilités distinctes et non cumulatives. En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

VINGTIÈME RÉOLUTION — L'Assemblée Générale statuant à titre extraordinaire décide de compléter l'alinéa 4 de l'article VIII des statuts et de créer un alinéa 6, comme suit :

Alinéa 4 :

(...)- assurer l'égalité entre les associés. Ainsi, pour chaque part nouvelle émise, il sera également prélevé sur la prime d'émission, le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant.

Création alinéa 6 :

La société de gestion fixe le montant de la prime d'émission.

VINGT ET UNIÈME RÉOLUTION — L'Assemblée Générale statuant à titre extraordinaire décide de modifier les 4^{ème} et 5^{ème} alinéas de l'article IX des statuts comme suit :

Ancienne Rédaction

- le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription ;
- si le retrait n'est pas compensé, le remboursement ne peut s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'AMF.

Nouvelle Rédaction

1. si des demandes de souscriptions existent, pour un montant au moins égal à la valeur de retrait, égale au prix de souscription diminué de la commission de souscription toutes taxes comprises. Le règlement des associés qui se retirent a lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation ;
2. dans le cas où, au bout de six mois, les souscriptions nouvelles ne permettraient pas d'assurer le retrait demandé, celui-ci serait assuré par prélèvement sur le fonds de remboursement s'il en existe un et dans la limite de celui-ci, et dans les conditions qui seraient fixées par l'Assemblée Générale.

VINGT DEUXIÈME RÉSOLUTION — L'Assemblée Générale statuant à titre extraordinaire décide de modifier le 8^{ème} alinéa de l'article IX des statuts comme suit, la modification correspondante s'appliquant à compter du 1^{er} octobre 2014 :

Ancienne Rédaction

L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts au dernier jour du mois de l'inscription de son retrait sur le registre des associés. Ainsi l'associé qui se retire en décembre, perd la jouissance de ses parts au 31 décembre.

Nouvelle Rédaction

L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts au premier jour du mois de l'inscription de son retrait sur le registre des associés. Ainsi l'associé qui se retire en décembre, perd la jouissance de ses parts au 1^{er} décembre.

VINGT TROISIÈME RÉSOLUTION — L'Assemblée Générale statuant à titre extraordinaire décide de compléter l'article XI des statuts comme suit :
(...)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.

VINGT QUATRIÈME RÉSOLUTION — L'Assemblée Générale statuant à titre extraordinaire décide de compléter l'article XIII des statuts comme suit :

(...)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.

VINGT CINQUIÈME RÉSOLUTION — L'Assemblée Générale statuant à titre extraordinaire décide de supprimer le 4^{ème} alinéa de l'article XIV des statuts :

Les trois alinéas qui précèdent s'appliquent respectivement aux usufruitiers comme aux nus-propriétaires.

VINGT SIXIÈME RÉSOLUTION — L'Assemblée Générale statuant à titre extraordinaire décide de modifier l'article XV des statuts comme suit :

Ancienne Rédaction

En cas de démembrement de propriété, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions ordinaires et au nu-propriétaire pour les décisions extraordinaires. Toutefois, le nu-propriétaire est convoqué à toutes les Assemblées Générales.

Nouvelle Rédaction

En cas de démembrement de propriété, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions ordinaires et au nu-propriétaire pour les décisions extraordinaires. Le nu-propriétaire et l'usufruitier sont convoqués exclusivement aux Assemblées Générales les concernant.

VINGT SEPTIÈME RÉSOLUTION — L'Assemblée Générale statuant à titre extraordinaire décide de modifier l'article XIX des statuts comme suit :

Ancienne Rédaction

La société de gestion a notamment les pouvoirs suivants énumérés de manière énonciative mais non limitative :

- administrer la Société et la représenter vis-à-vis des tiers et de toutes administrations ;
- rechercher de nouveaux Associés ;
- faire ouvrir tous comptes de chèques postaux et tous comptes bancaires et les faire fonctionner ;
- contracter des emprunts bancaires dans la limite de 30 % de la valeur des actifs immobiliers, conformément à la politique d'investissement et en tout état de cause dans la limite d'un maximum qui sera fixé en Assemblée Générale ;
- faire et recevoir toute la correspondance de la Société et retirer auprès de la Poste toutes lettres et tous paquets envoyés recommandés ;
- procéder à l'ouverture, au nom de la Société, à tout compte de dépôts, comptes courants ;
- arrêter les comptes et les soumettre aux Assemblées Générales des associés ;
- convoquer les Assemblées Générales des associés, arrêter leur ordre du jour et exécuter leurs décisions ;
- veiller à la bonne réalisation des investissements, dans le cadre de l'objet de la Société, signer les actes d'achat, obliger la Société à exécuter toutes les charges et conditions stipulées dans ces actes, payer le prix, faire procéder à toutes formalités de publicité foncière, généralement, faire le nécessaire ;
- procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite d'un maximum qui sera fixé en Assemblée Générale ;
- assurer la gestion des biens de la Société ;
- consentir tous baux, pour la durée et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables ;
- faire exécuter tous travaux d'entretien, de réparation, d'amélioration, d'agrandissement et de reconstruction des immeubles sociaux et arrêter, à cet effet, tous devis et marchés ;
- soumettre à l'Assemblée Générale des Associés la vente des immeubles et les conditions financières ;
- arrêter chaque année la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société et les faire approuver en Assemblée Générale ;
- contracter les assurances nécessaires ;
- exercer toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant.

Tout échange, toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société doit être autorisé par l'Assemblée Générale Ordinaire des Associés.

La société de gestion ne contracte, en cette qualité et en raison de sa gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société et n'est responsable que de son mandat.

La signature sociale appartient à la société de gestion. Elle peut toutefois la déléguer.

Nouvelle Rédaction

La société de gestion a notamment les pouvoirs suivants énumérés de manière énonciative mais non limitative :

- administrer la Société et la représenter vis-à-vis des tiers et de toutes administrations,
- préparer et réaliser les augmentations de capital,

- acquérir tous immeubles dans le cadre de l'objet de la Société, signer les actes d'achat, obliger la Société à exécuter toutes les charges et conditions stipulées dans ces actes, payer le prix, faire procéder à toutes formalités de publicité foncière, généralement, faire le nécessaire,
- consentir tous baux, pour la durée et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables,
- encaisser toutes sommes dues à la Société et payer toutes celles qu'elle pourrait devoir régler et arrêter tous comptes avec tous créanciers et débiteurs, donner toutes quittances et décharges,
- passer tous contrats d'assurances,
- exercer toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant,
- décider et faire exécuter tous travaux d'entretien, de réparation, d'amélioration, d'agrandissement et de reconstruction des immeubles sociaux et arrêter, à cet effet, tous devis et marchés,
- faire ouvrir tous comptes de chèques postaux et tous comptes bancaires et les faire fonctionner,
- faire et recevoir toute la correspondance de la Société et retirer auprès de la Poste toutes lettres et tous paquets envoyés recommandés,
- autoriser le nantissement des parts dans les conditions prévues ci-dessus,
- arrêter les comptes et les soumettre aux Assemblées Générales des associés,
- convoquer les Assemblées Générales des associés, arrêter leur ordre du jour et exécuter leurs décisions.

Limitations apportées aux pouvoirs de la société de gestion

La société de gestion ne peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire.

En outre, dans tous les contrats relatifs à des emprunts faits par la Société, la société de gestion, devra sous sa responsabilité personnelle, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés personnellement, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la Société et sur les biens lui appartenant.

La société de gestion ne peut recevoir de fonds pour le compte de la Société.

La société de gestion ne contracte en cette qualité et à raison de sa gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société, et n'est responsable que de son mandat.

VINGT HUITIÈME RÉSOLUTION — L'Assemblée Générale statuant à titre extraordinaire décide de porter le taux des commissions de cession de 50,00 à 75,00 € HT et de modifier en conséquence l'article XXI des statuts comme suit :

Ancienne Rédaction

(...) c. Commission de cession et de mutation

Pour les cessions et mutations de parts sociales, la société de gestion percevra :

- en cas de cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur, des frais de transfert d'un montant de 50 euros HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 59,80 euros TTC pour un taux de TVA de 19,6 %) par dossier. Les frais sont dus par le cessionnaire, sauf convention contraire entre les parties ;
- en cas de cession réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L.214-59 du Code monétaire et financier, une commission de cession, assise sur le montant de la transaction, et dont le taux est fixé par l'Assemblée Générale ;
- 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 239,20 euros TTC pour un taux de TVA de 19,6 %) par dossier de succession, et de 50 euros HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 59,80 euros TTC pour un taux de TVA de 19,6 %), par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit (donation notamment).

Nouvelle Rédaction

c. Commission de cession et de mutation

Pour les cessions et mutations de parts sociales, la société de gestion percevra :

- en cas de cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur, des frais de transfert d'un montant de 75 euros HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 90,00 euros TTC pour un taux de TVA de 20,0 %) par dossier. Les frais sont dus par le cessionnaire, sauf convention contraire entre les parties ;
- en cas de cession réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, une commission de cession, assise sur le montant de la transaction, et dont le taux est fixé par l'Assemblée Générale ;
- 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 20,0 %) 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 20,0 %), par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit (donation notamment).

Ces commissions seront réglées, par le bénéficiaire de la cession ou de la mutation, soit par chèque, soit par prélèvement sur le montant du prix de vente, soit par prélèvement sur le montant de la ou des distributions lui revenant.

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.

VINGT NEUVIÈME RÉSOLUTION — L'Assemblée Générale statuant à titre extraordinaire décide par ailleurs de modifier l'article XXI des statuts en ajoutant le paragraphe suivant :

d. Commission d'arbitrage

Pour les arbitrages du patrimoine immobilier, la société de gestion percevra :

- 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 %).
- 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 %).

TRENTIÈME RÉSOLUTION — L'Assemblée Générale statuant à titre extraordinaire prend acte de la modification de la durée légale du mandat des membres du Conseil de Surveillance et décide en conséquence de modifier l'article XXIV.2 1^{er} paragraphe des statuts comme suit :

Ancienne Rédaction

Ce Conseil est composé d'au moins huit membres et de neuf au plus, pris parmi les Associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de six exercices.

Nouvelle Rédaction

Ce Conseil est composé d'au moins sept membres et de neuf au plus, pris parmi les Associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de trois exercices.

TRENTE ET UNIÈME RÉSOLUTION — L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire décide de modifier l'article XXIV.2 14^{ème} paragraphe comme suit :

Ancienne rédaction :

Un membre absent peut voter par correspondance, au moyen d'une lettre, d'une télécopie, ou d'un courriel, ou donner même sous cette forme, mandat à un autre membre de le représenter à une séance du Conseil. Chaque membre du Conseil ne peut disposer au cours de la même séance, que de deux procurations.

Nouvelle rédaction :

Un membre absent peut voter par correspondance, au moyen d'une lettre, d'une télécopie, ou d'un courriel, ou donner même sous cette forme, mandat à un autre membre de le représenter à une séance du Conseil. Chaque membre peut disposer d'une ou plusieurs procurations.

TRENTE DEUXIÈME RÉSOLUTION — L'Assemblée Générale statuant à titre extraordinaire prend acte de la modification de la durée légale du mandat des experts externes en évaluation et décide en conséquence de modifier l'article XXV des statuts comme suit :

Ancienne Rédaction

L'expert est nommé par l'Assemblée Générale pour quatre ans. Il est présenté par la société de gestion, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des Marchés Financiers.

Nouvelle Rédaction

L'expert est nommé par l'Assemblée Générale pour cinq ans. Il est présenté par la société de gestion, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des Marchés Financiers.

TRENTE TROISIÈME RÉSOLUTION — L'Assemblée Générale statuant à titre extraordinaire prend acte de l'obligation nouvelle de nommer un dépositaire et décide en conséquence d'insérer l'article XXVI des statuts comme suit :

ARTICLE XXVI - DÉPOSITAIRE**1. Nomination du Dépositaire**

La société de gestion veille à ce qu'un dépositaire unique soit désigné.

A cet effet, l'Assemblée Générale Ordinaire des associés ratifie la nomination du dépositaire présenté par la société de gestion.

2 Missions du Dépositaire

a. Dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le dépositaire veille :

1° A ce que tous les paiements effectués par des porteurs de parts, ou en leur nom, lors de la souscription de parts de la Société, aient été reçus et que toutes les liquidités aient été comptabilisées ;

2° Et de façon générale au suivi adéquat des flux de liquidités de la Société.

b. Le dépositaire assure la garde des actifs de la Société dans les conditions fixées par la réglementation.

c Le dépositaire :

1° S'assure que la vente, l'émission, le rachat, le remboursement et l'annulation des parts effectués par la Société ou pour son compte sont conformes aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la Société ;

2° S'assure que le calcul de la valeur des parts de la Société est effectué conformément aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la Société ;

3° Exécute les instructions de la société de gestion sous réserve qu'elles ne soient contraires aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la Société ;

4° S'assure que, dans les opérations portant sur les actifs de la Société, la contrepartie lui est remise dans les délais d'usage ;

5° S'assure que les produits de la Société reçoivent une affectation conforme aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la Société.

3. Rémunération et Responsabilité

La rémunération du dépositaire est à la charge de la Société.

Le dépositaire est responsable à l'égard de la Société ou à l'égard des porteurs de parts dans les conditions fixées par la réglementation, et la convention de dépositaire.

TRENTE QUATRIÈME RÉSOLUTION — L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire décide de modifier l'article XXIX 6ème paragraphe comme suit :

Ancienne rédaction :

Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement n° 99-06 du Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999 modifiant l'arrêté du 26 avril 1995, tels qu'intégrés dans le plan comptable applicable aux SCPI, et les textes modificatifs éventuels.

Nouvelle rédaction :

Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le plan comptable applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI).

TRENTE CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire décide de compléter l'article XXIX 8ème paragraphe comme suit :

Ancienne rédaction :

Les comptes sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes. Toutefois, la société de gestion peut proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire des modifications dans la présentation des comptes dans les conditions prévues par le Code monétaire et financier.

Nouvelle rédaction :

Les comptes sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes. Toutefois, la société de gestion peut proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire des modifications dans la présentation des comptes dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires.

TRENTE SIXIÈME RÉSOLUTION — L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire décide de compléter l'article XXX 2ème paragraphe comme suit :

Ancienne rédaction :

L'Assemblée Générale annuelle détermine le montant des bénéfices distribués aux Associés à titre de dividende. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice mentionné à l'article L.123-13 du Code de commerce, diminué des pertes antérieures et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

Nouvelle rédaction :

L'Assemblée Générale annuelle détermine le montant des bénéfices distribués aux Associés à titre de dividende. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

TRENTE SEPTIÈME RÉSOLUTION — L'Assemblée Générale statuant à titre extraordinaire, après avoir entendu lecture du rapport de la société de gestion et compte tenu notamment des évolutions réglementaires et des résolutions qui précèdent, approuve les statuts modifiés, article par article et dans leur intégralité, tels qu'ils figurent en annexe du présent procès-verbal 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.

TRENTE HUITIÈME RÉSOLUTION — L'Assemblée Générale statuant à titre extraordinaire, après avoir entendu lecture du rapport et de la société de gestion autorise cette dernière à procéder à la modification et à la mise à jour de la politique d'investissement.

En conséquence, la politique d'investissement de la SCPI PRIMOVIE sera mentionnée comme suit dans la note d'information, avec la possibilité pour la société de gestion d'apporter des modifications non substantielles au texte ci-après :

La politique d'investissement de PRIMOVIE, SCPI de type "classique diversifiée", vise à constituer un patrimoine de biens immobiliers mutualisé sur le plan locatif et géographique.

PRIMOVIE investira directement ou indirectement dans des actifs immobiliers construits, à construire, anciens ou neufs répondant :

- à la mise en œuvre d'une politique d'investissement sans limitation quant à la diversification sectorielle (bureau, commerce, activité, résidence gérée) ;
- qui privilégiera des investissements dont les locataires, au moment de l'acquisition, exercent une activité en relation avec les secteurs : de la petite enfance, de l'éducation ou de la location d'actifs à destination des étudiants, de la santé, des seniors et de la dépendance.

De ce fait, il est prévu d'acquérir des crèches, des centres de loisirs, des écoles, des centres de formation, des cliniques, des centres de santé ou d'analyses médicales, des hôpitaux...

- en règle générale, les immeubles seront acquis avec des locataires en place au moment de la signature de l'acte pour délivrer un rendement potentiel immédiat ; toutefois en fonction des opportunités, des investissements en état futur d'achèvement sont susceptibles d'être réalisés (dans ce cas, la date prévisionnelle des premiers revenus locatifs des actifs acquis en état futur d'achèvement interviendra au plus tôt le jour de la livraison de l'actif).

Les acquisitions réalisées seront localisées à Paris, en région parisienne et en région ou par opportunité, dans la limite de 25%, dans les pays de la zone euro.

PRIMOVIE prévoit d'investir directement ou indirectement dans des actifs :

- ne représentant pas plus de 10 % de l'actif total au jour de l'acquisition ;
- le cas échéant, des investissements de montants plus significatifs pourront être réalisés dans la mesure où ils constituent des opportunités en matière de valorisation potentielle à terme.

Par ailleurs :

- PRIMOVIE pourra également acquérir, dans la limite de 10 % de la valeur vénale de son patrimoine immobilier, des parts de sociétés civiles de placement immobilier, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier ;
- PRIMOVIE pourra octroyer des compte-courant à des sociétés et organismes dont elle détient au moins 5 % du capital, dans les limites fixées par la réglementation en vigueur ;
- des travaux de toute nature pourront être réalisés sur le patrimoine immobilier, dans les limites prévues par la réglementation en vigueur.

Enfin, PRIMOVIE pourra procéder à des cessions et/ou arbitrages d'actifs, dans les limites prévues par la réglementation en vigueur.

Les investissements pourront être financés par recours à l'emprunt afin de faire bénéficier des effets de levier ou s'il s'agit d'acquisitions payables à terme. Ces montants maximum sont fixés, au moins annuellement par l'Assemblée Générale des associés. Les emprunts seront réalisés auprès d'établissements de crédit, exerçant leur activité dans l'Union Européenne, à taux fixe ou à taux variable en fonction des conditions de marché et pour des durées cohérentes avec la durée de vie de PRIMOVIE.

En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-203 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de PRIMOVIE sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

TRENTE NEUVIÈME RÉSOLUTION — L'Assemblée Générale statuant à titre extraordinaire donne tout pouvoir à la société de gestion pour mettre en conformité les statuts de la société en faisant toutes les modifications qui s'avèreraient nécessaires du fait de l'entrée en vigueur de ladite directive qui ne relèveraient pas de la compétence de l'assemblée générale des associés.

QUARANTIÈME RÉSOLUTION — Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée, pour effectuer tous dépôts ou formalités où besoin sera et d'une manière générale, faire le nécessaire.

Pour avis, la Société de Gestion : PRIMONIAL REIM SA