

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 à l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 16 juin 2015

Les Associés de la Société Civile de Placement Immobilier 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 29 mai 2015, en Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire,

Le 16 juin 2015, à 9 heures 30,
au siège social de PRIMONIAL REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT « PREIM »
Situé 19 avenue de Suffren à Paris 75007

Si cette Assemblée ne peut valablement délibérer faute de réunir le 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, en Assemblée Générale Ordinaire et /ou Extraordinaire,

Le 8 juillet 2015 à 14 heures 30,
au siège social de PRIMONIAL REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT « PREIM »
Situé 19 avenue de Suffren à Paris 75007

En cas de seconde convocation, 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, sur première convocation,

- 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 PRIMOVIE,
- 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 PRIMOVIE.

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

L'Assemblée Générale Mixte 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 2014 ;
- Rapport de la société de gestion sur l'exercice clos le 2014 ;
- 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 2014 et quitus de la société de gestion ;
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2014 ;
- 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 ;
- Ratification de la désignation du dépositaire présenté par la Société de gestion ;
- 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 ;
- Pouvoirs pour les formalités.

PROJET DE RÉSOLUTIONS

Texte des résolutions présentées à l'assemblée générale ordinaire

PREMIÈRE RÉSOLUTION — L'assemblée générale ordinaire arrête le capital social pour l'exercice clos au 31 décembre 2014 à 184 932 960 euros.

DEUXIÈME 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, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014 tels qu'ils lui ont été 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 pour l'exercice clos le 31 décembre 2014 à la société gestion.

QUATRIÈME RÉSOLUTION — L'assemblée générale ordinaire donne quitus au conseil de surveillance pour sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice clos le 31 décembre 2014.

CINQUIÈME RÉSOLUTION — L'assemblée générale ordinaire constate que le bénéfice clos le 31 décembre 2014

s'élève à la somme de	6 339 816,90 euros
et que majoré du report à nouveau de	614 754,05 euros
Le montant total disponible atteint	6 954 570,95 euros

L'assemblée générale ordinaire décide de la répartition suivante :

Un dividende déjà versés par acomptes aux associés, pour un total de	6 493 328,81 euros
Et de reporter à nouveau le solde, soit	461 242,14 euros

Conformément à l'article VIII des statuts de la SCPI PRIMOVIE, l'assemblée générale prend acte du prélèvement sur la prime d'émission, et pour chaque nouvelle part émise, du montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant. Le montant prélevé sur la prime d'émission au 31/12/2014 s'élève à 425 611,34 euros.

SIXIÈME RÉSOLUTION — L'assemblée générale ordinaire au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur comptable de 193 147 140,58 euros, soit 167,11 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 193 141 294,64 euros, soit 167,10 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 223 373 579,80 euros, soit 193,26 euros par part.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire après avoir entendu 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.

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 réun

ion de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2015.

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 2015.

DOUZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire décide, pour l'exercice 2015, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du conseil de surveillance.

TREIZIÈME RÉSOLUTION — L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, ratifie la nomination de la société CACEIS Bank France en qualité de dépositaire de la SCPI PRIMOVIE, présenté par la Société de gestion, conformément à l'article XXVI des statuts de la SCPI.

QUATORZIÈME RÉSOLUTION — 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 présentées à l'assemblée générale extraordinaire

PREMIÈRE RÉOLUTION — L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier l'article XI des statuts « ARTICLE XI - CESSIION, TRANSFERT, MUTATION DES PARTS SOCIALES » en supprimant purement et simplement la dernière phrase du premier alinéa du paragraphe « Clause d'agrément ».

ANCIEN ARTICLE	NOUVEL ARTICLE
« ARTICLE XI - CESSIION, TRANSFERT, MUTATION DES PARTS SOCIALES Clause d'agrément Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession des parts à un tiers à quelque titre que ce soit est soumise à l'agrément préalable de la société de gestion si le futur cessionnaire n'est pas présenté par ladite société de gestion. 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. L'Associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la société de gestion par lettre, en indiquant les nom, prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert. Dans les deux mois de la réception de cette lettre, la société de gestion notifie sa décision à l'Associé vendeur, par lettre. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la société de gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné. Si la société de gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un Associé ou par un tiers, soit avec le consentement du cédant, directement par la Société, en vue d'une réduction de capital. À défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843 alinéa 4 du Code civil. Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice à la demande de la Société.»	« ARTICLE XI - CESSIION, TRANSFERT, MUTATION DES PARTS SOCIALES Clause d'agrément Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession des parts à un tiers à quelque titre que ce soit est soumise à l'agrément préalable de la société de gestion si le futur cessionnaire n'est pas présenté par ladite société de gestion. L'Associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la société de gestion par lettre, en indiquant les nom, prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert. Dans les deux mois de la réception de cette lettre, la société de gestion notifie sa décision à l'Associé vendeur, par lettre. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la société de gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné. Si la société de gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un Associé ou par un tiers, soit avec le consentement du cédant, directement par la Société, en vue d'une réduction de capital. À défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843 alinéa 4 du Code civil. Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice à la demande de la Société. » (...) <i>Le reste de l'article demeure inchangé</i>

DEUXIÈME RÉOLUTION — L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier l'article XIII « REPRÉSENTATION DES PARTS SOCIALES » des statuts en supprimant purement et simplement son troisième alinéa.

ANCIEN ARTICLE	NOUVEL ARTICLE
« ARTICLE XIII - REPRÉSENTATION DES PARTS SOCIALES Les parts sociales sont nominatives. Elles ne pourront jamais être représentées par des titres négociables et les droits de chaque Associé résulteront des statuts, des actes ultérieurs qui pourront modifier le capital, ainsi que des cessions régulièrement consenties. Les droits de chaque Associé résultent exclusivement de son inscription sur les registres de la Société. 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. À la demande de l'Associé, des certificats représentatifs des parts sociales pourront être établis au nom de chacun des Associés, précision étant ici faite que ces certificats sont incessibles. Les certificats nominatifs, s'il en est créé, devront obligatoirement être restitués à la Société avant toute transcription de cession sur le registre des transferts. En cas de perte, vol, destruction ou non réception d'un certificat nominatif de parts, l'Associé devra présenter à la société de gestion une attestation de perte du certificat en question, signée dans les mêmes conditions que le bulletin de souscription original. Un nouveau certificat nominatif des parts, portant la mention « DUPLICATA » sera alors délivré.»	« Article XIII - REPRÉSENTATION DES PARTS SOCIALES Les parts sociales sont nominatives. Elles ne pourront jamais être représentées par des titres négociables et les droits de chaque Associé résulteront des statuts, des actes ultérieurs qui pourront modifier le capital, ainsi que des cessions régulièrement consenties. Les droits de chaque Associé résultent exclusivement de son inscription sur les registres de la Société. À la demande de l'Associé, des certificats représentatifs des parts sociales pourront être établis au nom de chacun des Associés, précision étant ici faite que ces certificats sont incessibles. Les certificats nominatifs, s'il en est créé, devront obligatoirement être restitués à la Société avant toute transcription de cession sur le registre des transferts. En cas de perte, vol, destruction ou non réception d'un certificat nominatif de parts, l'Associé devra présenter à la société de gestion une attestation de perte du certificat en question, signée dans les mêmes conditions que le bulletin de souscription original. Un nouveau certificat nominatif des parts, portant la mention « DUPLICATA » sera alors délivré.» (...) <i>Le reste de l'article demeure inchangé</i>

TROISIÈME RÉOLUTION — L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de remplacer la référence à la terminologie « Commission d'arbitrage » par la terminologie « Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers » et modifier en conséquence la rédaction de l'article XXI -d. « RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION » des statuts comme suit :

ANCIEN ARTICLE	NOUVEL ARTICLE
----------------	----------------

« ARTICLE XXI – RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	« ARTICLE XXI – RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
... 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 %).	... d. Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers Afin de réaliser les ventes ou échanges d'un actif immobilier ou droit immobilier, la société de gestion percevra une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière de la manière suivante : - 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 %). (...) Le reste de l'article demeure inchangé

QUATRIÈME RÉOLUTION — L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion, décide de modifier XXI des statuts en y insérant le paragraphe suivant :

« e. Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués. Il est dû à la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale à 3 % hors taxes maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

CINQUIÈME RÉOLUTION — L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu lecture du rapport de la société de gestion et du conseil de surveillance et compte tenu des résolutions qui précèdent, approuve les statuts modifiés, article par article et dans leur intégralité, tels qu'ils figurent ci-dessus 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.

SIXIÈME 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 ASSET MANAGEMENT

1502375