

Avis de convocation / avis de réunion

PRIMOVIE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
Siège social : 36 rue de Naples, 75008 Paris
752 924 845 R.C.S. PARIS

Avis de convocation à l'Assemblée Générale Mixte du 22 juin 2021

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

Mardi 22 juin 2021 à 10h00

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

Mercredi 7 juillet 2021 à 10h00,

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, et reconstitution du report à nouveau par débit du compte de prime d'émission
6. Distribution de plus-values de cessions d'actifs
7. Pouvoir donné à la société de gestion de fixer les montants de distributions de plus-value
8. Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution)
9. Autorisation de prélever et d'affecter de la prime d'émission au compte de report à nouveau
10. Autorisation de contracter des emprunts, de procéder à des acquisitions à terme, et de donner des garanties
11. Autorisation de vendre, céder ou échanger des éléments du patrimoine
12. Élection de membres du conseil de surveillance
13. Non allocation de jetons de présence aux membres du conseil de surveillance
14. Acceptation de la candidature de l'expert externe en évaluation
15. Ratification de la nomination de BNP Paribas Securities Services aux fonctions de dépositaire
16. 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. 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 2 676 985 120,00 €, soit une augmentation de 337 622 720,00 € 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, et reconstitution du report à nouveau par débit du compte de prime d'émission). — L'assemblée générale ordinaire constate et affecte le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2020 comme suit :

Résultat de l'exercice (bénéfice)	127 793 991,28 €
Report à nouveau antérieur	755 591,35 €
Résultat distribuable	128 549 582,63 €
<i>Affectation :</i>	
Distribution de dividendes	127 610 530,96 €
<i>- dont acomptes déjà versés</i>	127 610 530,96 €
Report à nouveau du solde disponible	939 051,67 €
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	105 507,10 €
Report à nouveau après affectation	1 044 558,77 €

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 (*Distribution de plus-values de cessions d'actifs*). — L'assemblée générale, après avoir constaté que le compte de plus-value immobilière présente un solde de 4 272 981,98 €, décide de la distribution de 1 029 464,08 € prélevés sur le dit compte. Sur cette somme, sera versé :

- Aux associés imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 450 048,17 € correspondant au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre
- Aux associés personnes physiques résidentes en France ou un dans un État membre de l'Union Européenne, une somme de 599,47 € correspondant au versement en numéraire en leur faveur du solde leur restant dû après compensation de leur dette
- Aux associés non assujettis à l'impôt sur le revenu, une somme de 578 816,44 € correspondant au versement en numéraire à effectuer en leur faveur

Les associés bénéficiant de cette distribution sont ceux présents au capital à la date des cessions ayant donné lieu à ces plus-values.

En cas de démembrement des parts et sauf convention contraire conclue entre les usufruitiers et les nuspropriétaires qui aurait été transmise à la société de gestion, la présente distribution de plus-values sera entièrement versée au nu-propriétaire.

SEPTIEME 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.

HUITIEME 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 : 2 864 238 935,54 €, soit 171,19 € par part
- Valeur de réalisation : 2 850 132 913,80 €, soit 170,35 € par part
- Valeur de reconstitution : 3 332 224 196,56 €, soit 199,16 € par part

NEUVIEME RESOLUTION (*Autorisation de prélever et d'affecter de la prime d'émission au compte de report à nouveau*). — 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 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 2021.

DIXIEME 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.

ONZIEME 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.

DOUZIEME RESOLUTION (Élection de membres du conseil de surveillance). — L'assemblée générale ordinaire nomme ou renouvelle au poste de membre du conseil de surveillance les 3 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)	Activité au cours des 5 dernières années	Fonctions dans la SCPI	Parts détenues
Pauline DEVANZ	42	Responsable du contrôle de gestion et du contrôle interne à l'ADAMI	Néant	786
Christian CUNEY	34	- Audit interne et Directeur financier à temps partagé Société Générale 6 ans (Audit interne) Banque Travelex 4 ans (Audit interne et direction financière)	Néant	124
Romuald OSSENI	37	Consultant analyse quantitatif risque chez Awalee Consulting	Néant	31
SA MACSF EPARGNE RETRAITE représenté(e) par Nicolas LEPERE		L'entité est représentée par M. Nicolas Lepère, Directeur immobilier de la direction des investissements immobiliers Le candidat déclare occuper 2 mandats dans d'autres SCPI.	Néant	877681
Didier VANHAMME	54	Expert-Comptable Le candidat déclare occuper 2 mandats dans d'autres SCPI.	Néant	150
SCI BALS représenté(e) par Bernard TALBOT		L'entité est représentée par M. Bernard Talbot, son gérant, retraité, ancien Gestionnaire administratif et comptable et Directeur administratif et financier	Néant	259
Guy PIQUEREL	72	Retraité	Néant	74
Benoît MADELON	43	- Conseiller en gestion de patrimoine indépendant depuis 1 an et coach FILIB - Directeur d'agence régionale pendant un an et demi - Responsable commercial au sein de l'UFF Banque pendant 7 ans	Néant	262
Julien CALLARD	44	- Depuis 2019 : Managing director (Axa Insurance) - Singapour - 2015-2019 : Directeur Assurance (Axa Seguros) - Mexique	Néant	524
Olivier MYARD	67	- Depuis 2019 : membre du conseil d'administration, membre du bureau et trésorier de l'association ENA3C - 2017-2019 : Membre du Comité consultatif pour les questions administratives et budgétaires des Nations Unies - New-York - 2012 - 2017 : Directeur de l'audit interne à l'Organisation de l'aviation civile Internationale - Montréal	Néant	586
Janine LAREYRE-BLANCHARD	63	- 2017-2020 Animatrice d'ateliers philosophiques en milieu scolaire - Jusqu'en 2015 : DRH puis Secrétaire Général en entreprise privée Le candidat déclare occuper 2 mandats dans d'autres SCPI.	Néant	50
Véronique RENARD	62	Responsable administrative et relations Partenaires chez BCR FINANCES	Néant	185

Matthieu VINCENT	34	- Depuis 2017 : Partner chez DFL, société de conseil - 2010-2017 : Fondateur puis CEO d'une start-up	Néant	370
Jean-François JACQUET	63	- Retraité - Directeur Stations de broyage et Dépôts parisiens - Directeur Ressources Humaines	Néant	395
Thomas COLOMBO	29	- Responsable des Achats - SOGETREL France - Global Buyer - ARCELORMITTAL Luxembourg	Néant	148
Jean-Loup ROSSARD	65	- Retraité - Ancien Directeur Général ou Directeur de la Ganterie de St Junien, de la Maroquinerie Nontronnaise et de la Maroquinerie de la Tardoire (Groupe Hermès)	Néant	50
SCI SANDOR LE BIHAN représenté(e) par Alexandre KUPERMAN - LE BIHAN		L'entité est représentée par M. Alexandre Kuperman-Le Bihan, son gérant, Responsable de la sécurité informatique ROTSCHILD & CO, Responsable de l'audit informatique EURONEXT	Néant	362
SCI 2P INVEST représenté(e) par Philippe PASSEMARD		L'entité est représentée par M. Philippe Passemard, son gérant, Avocat	Néant	356
Christophe BROCHAIN	54	Responsable des ventes Régional Sud France et Marne pour la partie agricole chez Groupe BARBIER SA (43)	Néant	17
Alain PIGUET	58	Directeur Marketing et Communication Europe pour une entreprise du secteur industriel	Néant	31
Renaud MIKOLAJEK	40	Cadre supérieur dans l'industrie pharmaceutique	Néant	75
Aurélien ANTONET	27	- Depuis 2019 : Audit/inspection dans un groupe bancaire français - 2017-2019 : Consultant en Banque privée / Asset Management - Cabinet de conseil - 2016/2017 : Diplôme Master 2 Droit des affaires - Université Toulouse 1 - Capitole	Néant	15
SCI ISI ICONIK SAVOIE IMMOBILIER représenté(e) par Emmanuel PIOT		L'entité est représentée par M. Emmanuel Piot, son gérant, Secrétaire Général des activités Habitat IDF du Groupe VINCI CONSTRUCTIONS France, Directeur au sein de la Direction Financière du Groupe SEGULA Technologies, Directeur Administratif et Financier Groupe du Groupe POLYEXPERT	Néant	320
SCI ULVICMAT CAPITAL représenté(e) par Fabien MATHIEU		L'entité est représentée par M. Fabien Mathieu, son gérant, Ingénieur Centrale Supélec et MBA INSEAD, ancien cadre dirigeant chez BOSCH, ancien conseil en stratégie au sein de BCG, fondateur de C & C-FAB cabinet de conseil et investissement en activité. Depuis 2018, directeur associé en charge des Business Units Innovation, Fiscalité et Opérations chez Groupe AYMING	Néant	524
Charlène BIYAH-BI-YAMB		Responsable Comptabilité et Fiscalité au sein de l'Agence Française de Développement	Néant	445
Pierre BILLON	67	- Retraité - Ancien directeur financier de grandes sociétés - Président de l'ASFIR (enseignement du français aux immigrés) - Administrateur de Métabolium (biotechnologies) Le candidat déclare occuper 1 mandat dans une autre SCPI.	Néant	601

Ces 3 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.

TRIZIEME 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.

QUATORZIEME RESOLUTION (*Acceptation de la candidature de l'expert externe en évaluation*). — L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris acte d'une erreur matérielle relative à l'identité de l'expert externe en évaluation dont la candidature a été présentée à l'assemblée générale du 25 juin 2020, décide de rectifier cette erreur en acceptant la candidature de Cushman & Wakefield Valuation France SA (anciennement DTZ Valuation France) qui lui est présentée par la société de gestion. Son mandat prendra fin le 31 décembre 2025. L'assemblée générale déclare la 13e résolution de l'assemblée générale du 25 juin 2020 nulle et non avenue.

QUINZIEME 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.

SEIZIEME 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 XXI des statuts, paragraphe « 2. Rémunération de la Société de gestion », sous-paragraphe « a) Commission de souscription », et l'alinéa premier du sous-paragraphe « b) Commission de gestion », comme suit :

Formulation initiale :

« a) Commission de souscription

Une commission de souscription versée par la SCPI à la Société de Gestion est fixée à 9,00 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 9,15 % TTC pour un taux de TVA de 20,0 %) 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 8,25 % TTI (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 c) 1 e) du Code Général des Impôts) ;

-les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement liés à chaque investissement à hauteur de 0,75 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 0,90% TTC pour un taux de TVA de 20,0 %).

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 ;

-5 % 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

Une commission de souscription versée par la SCPI à la société de gestion est fixée à 9,00 % 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 8,25 % HT (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C, 1°, e. du Code général des impôts) ;

-les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement liés à chaque investissement à hauteur de 0,75 % 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 quotepart 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 ;

-5 % 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 quotepart 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.

DEUXIÈME RÉOLUTION (*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 »