BALO

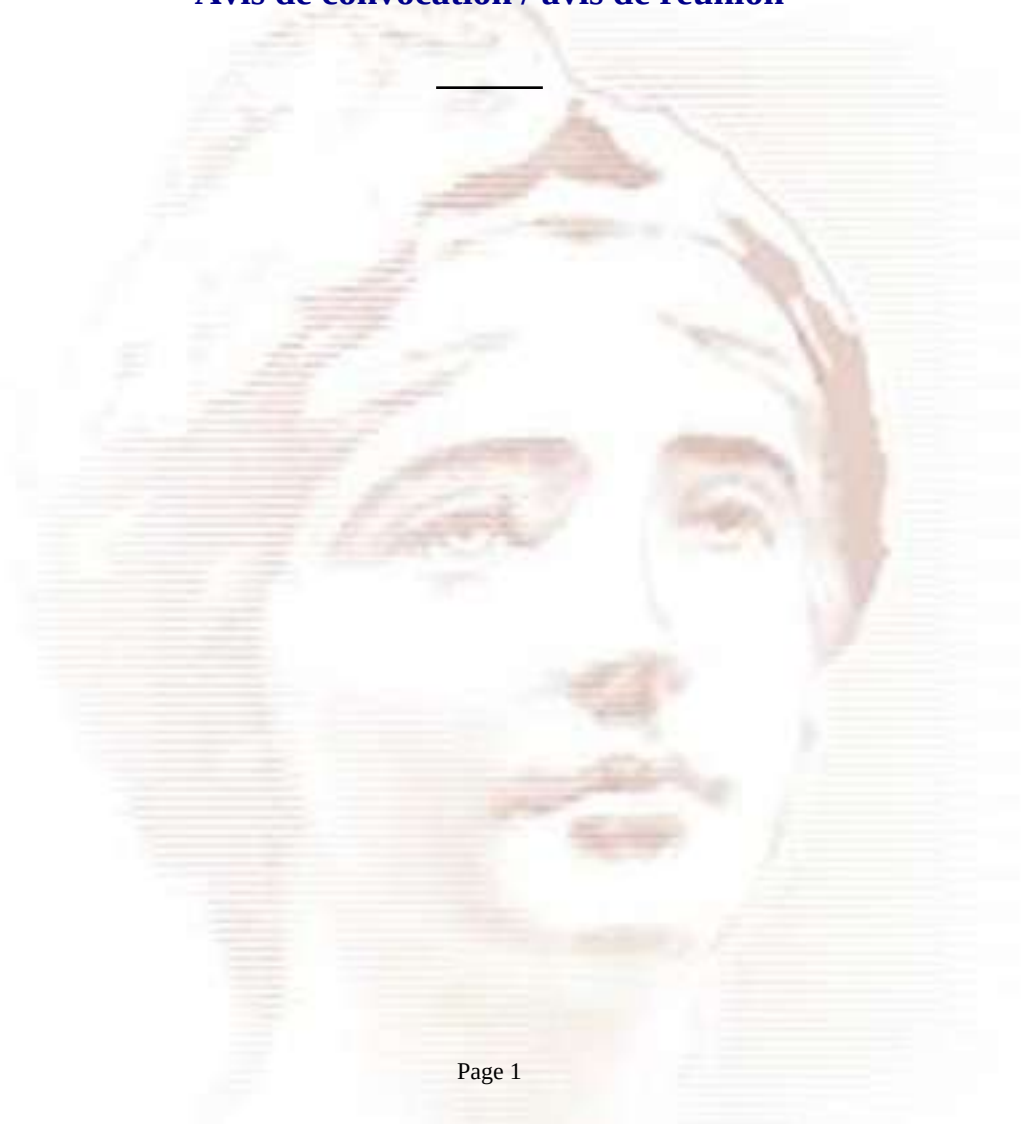
BULLETIN DES ANNONCES LEGALES OBLIGATOIRES

PREMIÈRE MINISTRE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction de l'information légale et administrative

DIRECTION DE L'INFORMATION LÉGALE ET ADMINISTRATIVE
26, rue Desaix, 75727 PARIS CEDEX 15
www.dila.premier-ministre.gouv.fr
www.journal-officiel.gouv.fr

Avis de convocation / avis de réunion



PAREF Prima
Société civile de placement immobilier à capital variable
Siège social : 153 boulevard Haussmann, 75008 PARIS
798 920 427 R.C.S. PARIS

Avis de convocation

Les associés de la SCPI PAREF Prima sont convoqués en Assemblée Générale Mixte le mercredi 25 juin 2025 à 16h00, au Châteauform' Monceau Vélasquez, 2 Avenue Vélasquez, 75008 PARIS.

AVIS AUX ASSOCIES

Les associés désirant voter par correspondance notamment ceux habitant à l'étranger n'ayant pas d'enveloppe retour « T », sont invités, dans la mesure du possible, à envoyer leur bulletin de vote rempli par mail à l'adresse électronique suivante : ct-ag-scpi@uptevia.com. Ce, afin d'éviter tout aléa relatif aux envois courrier traditionnel.

Si cette Assemblée ne peut valablement délibérer faute de réunir le quorum requis, les associés seront à nouveau convoqués le mercredi 9 juillet 2024 à 10h30, au siège social, 153 boulevard Haussmann, 75008 PARIS.

Les associés sont appelés à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

Ordre du jour :

Résolutions ordinaires

1. Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ;
2. Approbation des conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier ;
3. Quitus à la Société de Gestion ;
4. Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ;
5. Approbation de la valeur comptable ;
6. Approbation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution ;
7. Autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder à la distribution trimestrielle des "plus et moins-values sur cession d'immeubles" et à l'affectation en prime d'émission des "moins-values sur cession d'immeubles" ;
8. Création et dotation d'un fonds de remboursement ;
9. Pouvoirs en vue des formalités ;

Résolutions extraordinaires

10. Modification de l'article 22.1 des statuts « Conseil de surveillance » ;
11. Modification de l'article 24 des statuts « Assemblée Générales » ;
12. Modification de l'article 25 des statuts « Assemblée Générales Ordinaires » ;
13. Modification de l'article 26 des statuts « Assemblée Générales Extraordinaires » ;
14. Pouvoirs en vue des formalités.

RESOLUTIONS ORDINAIRES

PREMIERE RESOLUTION
Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2024

L'Assemblée Générale après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, **approuve** les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 tels qu'ils lui ont été soumis.

DEUXIEME RESOLUTION
Approbation des conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes et du rapport du Conseil de surveillance sur les conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, **prend acte** des conclusions desdits rapports et du fait qu'aucune convention de cette nature n'a été conclue au cours de l'exercice.

TROISIEME RESOLUTION
Quitus à la Société de Gestion

L'Assemblée Générale **donne quitus** à la Société de Gestion de la Société, PAREF Gestion de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2024.

QUATRIEME RESOLUTION
Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024

L'Assemblée Générale **approuve** l'affectation et la répartition du résultat comme suit :

Résultat au 31/12/2024	38 913 681,01 euros
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1 (NALL et NALL2)	8 244 700,54 euros
Résultat distribuable au 31/12/2024	47 158 381,55 euros
Distribution 2024	-44 761 572,22 euros
Solde du report à nouveau après affectation du résultat	2 396 809,33 euros

En conséquence, le résultat par part, calculé, à titre informatif, sur la base du nombre de parts moyen en jouissance de l'année, est de 11,42 euros.

Le dividende annuel versé est calculé pour une part en pleine jouissance depuis le 1er janvier 2024 et arrêté à 13,14 euros.

CINQUIEME RESOLUTION

Approbation de la valeur comptable

L'Assemblée Générale **approuve** la valeur comptable de la Société, telle qu'elle est déterminée par la Société de Gestion, qui s'élève au 31 décembre 2024 à :

Valeur comptable	710 369 836,62 euros soit 206,93 euros par part

SIXIEME RESOLUTION

Approbation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution

L'Assemblée Générale **prend acte** de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la Société telles qu'elles ont été déterminées par la Société de Gestion. Ces valeurs s'élèvent au 31 décembre 2024 à :

Valeur de réalisation	713 076 826,74 euros soit 207,71 euros par part
Valeur de reconstitution	890 602 901,93 euros soit 259,43 euros par part

SEPTIEME RESOLUTION

Autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder à la distribution trimestrielle des "plus et moins-values sur cession d'immeubles" et à l'affectation en prime d'émission des "moins-values sur cession d'immeubles"

L'Assemblée Générale **autorise** la Société de Gestion à distribuer, selon une fréquence trimestrielle, les sommes prélevées sur le compte de réserve des "plus ou moins-values sur cession d'immeubles" dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin du trimestre civil précédent.

Par ailleurs, en cas de moins-values, l'Assemblée Générale **autorise** la Société de Gestion à affecter, selon une fréquence trimestrielle, ces sommes sur le compte « prime d'émission ».

L'Assemblée Générale **prend acte** d'une part qu'un montant de 885 266 € a été versé aux associés de la SCPI au titre des plus-values sur cession d'immeubles au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2024 ; d'autre part, qu'aucun montant n'a été affecté au titre des moins-values durant cet exercice.

Ces autorisations sont valables pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2025.

HUITIEME RESOLUTION

Création et dotation d'un fonds de remboursement

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion :

- **décide** de créer un fonds de remboursement dont le montant maximum ne pourra être supérieur à 10 millions d'euros ;
- **autorise** la Société de Gestion à affecter, à cette fin, soit les produits provenant de cessions d'éléments du patrimoine locatif soit les bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels ;
- **autorise** la Société de Gestion, sans limitation de durée, à doter le fonds de remboursement en une ou plusieurs fois dans la limite du montant précité ;
- **décide** d'ajouter les précisions ci-dessous relatives aux limites et critères d'utilisation et de fonctionnement du fonds de remboursement prévus dans la note d'information de la SCPI
  - la Société de Gestion proposera à l'associé, lorsque le retrait n'a pu avoir lieu dans un délai de un (1) mois, de faire racheter ses parts sur le fonds de remboursement, lorsque ce fonds fonctionnera, et si les sommes disponibles dans le fonds sont suffisantes. Le prix de rachat par le fonds sera compris entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de 10 % ;
  - l'associé disposera alors d'un délai de quinze (15) jours à compter de la proposition de la Société de Gestion pour notifier à celle-ci sa demande expresse de remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds de remboursement au prix de retrait indiqué. En l'absence de réponse dans ce délai de quinze (15) jours, l'associé sera réputé maintenir sa demande de retrait sur le registre prévu à l'article 422-219 alinéa 2 du RGAMF en attente des souscriptions correspondantes.
- **confère** tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet d'apporter les modifications nécessaires à la Note d'information de la SCPI.

NEUVIEME RESOLUTION

Pouvoirs en vue des formalités

L'Assemblée Générale **donne** tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal pour effectuer toutes formalités légales de dépôts et de publicité et généralement faire le nécessaire.

RESOLUTIONS EXTRAORDINAIRES

DIXIEME RESOLUTION

Modification de l'article 22.1 des statuts « Conseil de surveillance »

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion et du rapport du Conseil de surveillance, **décide** de modifier l'article 22.1 des statuts *« Conseil de surveillance - Nomination »* comme suit :

Ancienne rédaction :

« Le conseil de surveillance est composé de sept (7) associés au moins et de douze (12) membres au plus choisis parmi les associés porteurs de parts depuis au moins trois (3) ans (sauf au cours des trois premiers exercices de la Société), détenant au moins trente-cinq (35) parts et ayant moins de soixante-quinze (75) ans à la date de l'élection par l'assemblée générale ordinaire de la Société, étant précisé que cette limite d'âge s'applique également à tout représentant personne physique d'un membre personne morale.
[…] ».

Nouvelle rédaction :

« Le conseil de surveillance est composé d'un nombre de membres fixé par la loi et les règlements en vigueur. Ces derniers sont choisis parmi les associés porteurs de parts depuis au moins trois (3) ans (sauf au cours des trois premiers exercices), détenant au moins vingt (35) parts et ayant moins de soixante-quinze (75) ans à la date de l'élection par l'assemblée générale ordinaire de la Société, étant précisé que cette limite d'âge s'applique également à tout représentant personne physique d'un membre personne morale.
[…] ».

Le reste de l'article demeure inchangé.

L'Assemblée Générale **prend acte** que la Société de Gestion procédera à la modification de la Note d'information de la Société en conséquence de ce qui précède.

ONZIEME RESOLUTION
Modification de l'article 24 des statuts « Assemblée Générales »

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion et du rapport du Conseil de surveillance, **décide** de modifier l'article 24 des statuts « *Assemblées Générales* » comme suit :

Ancienne rédaction :

« L'assemblée générale, régulièrement constituée, représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les associés sont réunis, chaque année, en assemblée générale dans les six (6) premiers mois suivant la clôture de l'exercice, au jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation.

*Les assemblées générales sont convoquées par la Société de Gestion par un avis de convocation inséré au bulletin des annonces légales obligatoires (« **BALO** ») et par une lettre ordinaire personnellement adressée aux associés ou par voie électronique dans les conditions détaillées à l'article 28 ci-après.*

Les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée, en payant les frais correspondants.

Le délai entre la date de l'insertion au BALO ou la date de l'envoi des lettres de convocation, si elle est postérieure, et la date de l'assemblée est au moins de quinze (15) jours sur première convocation et de six (6) jours sur convocation suivante.

A défaut, elles peuvent être également convoquées :
- *a) par le conseil de surveillance ;*
- *b) par le ou les commissaires aux comptes ;*
- *c) par un mandataire désigné en justice, à la demande :*
- *soit de tout intéressé en cas d'urgence ;*
- *soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ;*
- *d) par les liquidateurs.*

Les assemblées sont qualifiées d'« extraordinaires » lorsque leur décision se rapporte notamment à une modification des statuts et d'« ordinaires » lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration, ou encore à un fait quelconque d'application des statuts.
Les associés sont convoqués aux assemblées générales, conformément à la loi.
[…] »

Nouvelle rédaction :

« L'assemblée générale, régulièrement constituée, représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les associés sont réunis, chaque année, en assemblée générale dans les six (6) premiers mois suivant la clôture de l'exercice, au jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation.

*Les assemblées générales sont convoquées par la Société de Gestion par un avis de convocation inséré au bulletin des annonces légales obligatoires (« **BALO** ») et par une lettre ordinaire personnellement adressée aux associés ou par voie électronique dans les conditions détaillées à l'article 28 ci-après.*

Les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée, en payant les frais correspondants.

Le délai entre la date de l'insertion au BALO ou la date de l'envoi des lettres de convocation, si elle est postérieure, et la date de l'assemblée est au moins de quinze (15) jours sur première convocation et de six (6) jours sur convocation suivante.

A défaut, elles peuvent être également convoquées :
- *a) par le conseil de surveillance ;*
- *b) par le ou les commissaires aux comptes ;*
- *c) par un mandataire désigné en justice, à la demande :*
- *soit de tout intéressé en cas d'urgence ;*
- *soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ;*
- *d) par les liquidateurs.*

Les assemblées sont qualifiées d'« extraordinaires » lorsque leur décision se rapporte notamment à une modification des statuts et d'« ordinaires » lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration, ou encore à un fait quelconque d'application des statuts.
Les assemblées générales sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par la loi et les règlements en vigueur ».

Le reste de l'article demeure inchangé.

L'Assemblée Générale **prend acte** que la Société de Gestion procédera à la modification de la Note d'information de la Société en conséquence de ce qui précède.

DOUZIEME RESOLUTION

Modification de l'article 25 des statuts « Assemblée Générale Ordinaire »

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion et du rapport du Conseil de surveillance, **décide** de modifier l'article 25 des statuts *« Assemblée Générale Ordinaire »* comme suit :

Ancienne rédaction :

« L'assemblée générale ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des commissaires aux comptes.

Elle discute, approuve ou redresse les comptes et statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices, et approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société.

Elle nomme ou remplace les commissaires aux comptes et l'expert externe en évaluation chargé d'évaluer le patrimoine immobilier sur proposition de la Société de Gestion et ratifie la nomination du dépositaire.

Elle nomme ou remplace les membres du conseil de surveillance et fixe leur rémunération.

Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion, en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 18 des présents statuts.

Elle décide la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial des commissaires aux comptes. Elle fixe le maximum dans la limite duquel la Société de Gestion peut au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs conférés à cette dernière seraient insuffisants.

Elle délibère sur toutes propositions portées à l'ordre du jour qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

Pour délibérer valablement, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois, à six (6) jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés ou votant par correspondance ou par voie électronique, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance ou par voie électronique ».

Nouvelle rédaction :

« L'assemblée générale ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des commissaires aux comptes.

Elle discute, approuve ou redresse les comptes et statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices de la Société.

Elle nomme ou remplace les commissaires aux comptes et l'expert externe en évaluation chargé d'évaluer le patrimoine immobilier sur proposition de la Société de Gestion et ratifie la nomination du dépositaire.

Elle nomme ou remplace les membres du conseil de surveillance et fixe leur rémunération.

Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion, en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 18 des présents statuts.

Elle décide la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial des commissaires aux comptes. Elle fixe le maximum dans la limite duquel la Société de Gestion peut au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs conférés à cette dernière seraient insuffisants.

Elle délibère sur toutes propositions portées à l'ordre du jour qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire ».

L'Assemblée Générale **prend acte** que la Société de Gestion procédera à la modification de la Note d'information de la Société en conséquence de ce qui précède.

TREIZIEME RESOLUTION

Modification de l'article 26 des statuts « Assemblée Générale Extraordinaire »

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion et du rapport du Conseil de surveillance, **décide** de modifier l'article 26 des statuts « Assemblée Générale Extraordinaire » comme suit :

Ancienne rédaction :

« L'assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir toutefois changer la nationalité de la Société.
Elle peut décider notamment :

- *la transformation de la Société en société de toute autre forme autorisée par la loi à faire offre au public ;*
- *l'augmentation ou la réduction du capital social ;*
- *l'approbation des apports en nature ou des opérations de fusion ;*
- *la modification de la politique d'investissement ;*
- *la modification de la méthode de fixation du prix des parts ; et*
- *la réouverture du capital après trois (3) ans sans souscription.*

L'assemblée peut déléguer à la Société de Gestion le pouvoir de :

- *fixer les conditions de l'augmentation du capital ; et*

- *constater les augmentations et les réductions de capital, faire toutes les formalités nécessaires, en particulier les modifications corrélatives des statuts.*

Pour délibérer valablement, l'assemblée générale extraordinaire doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance ou par voie électronique.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué, à six (6) jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion ».

Nouvelle rédaction :

« L'assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir toutefois changer la nationalité de la Société.
Elle peut décider notamment :
- *la transformation de la Société en société de toute autre forme autorisée par la loi à faire offre au public ;*
- *l'augmentation ou la réduction du capital social ;*
- *l'approbation des apports en nature ou des opérations de fusion ;*
- *la modification de la politique d'investissement ;*
- *la modification de la méthode de fixation du prix des parts ; et*
- *la réouverture du capital après trois (3) ans sans souscription.*

L'assemblée peut déléguer à la Société de Gestion le pouvoir de :
- *fixer les conditions de l'augmentation du capital ; et*
- *constater les augmentations et les réductions de capital, faire toutes les formalités nécessaires, en particulier les modifications corrélatives des statuts ».*

L'Assemblée Générale **prend acte** que la Société de Gestion procédera à la modification de la Note d'information de la Société en conséquence de ce qui précède.

QUATORZIEME RESOLUTION
Pouvoirs en vue des formalités

L'Assemblée Générale **donne** tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal pour effectuer toutes formalités légales de dépôts et de publicité et généralement faire le nécessaire.