

BALO

BULLETIN DES ANNONCES LEGALES OBLIGATOIRES



**PREMIER
MINISTRE**

*Liberté
Egalité
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



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 27 juin 2024

Les Associés de la Société Civile de Placement Immobilier PRIMOVIE sont invités par la Société de Gestion PRIMONIAL REIM FRANCE, à l'Assemblée Générale Mixte, en première lecture, qui aura lieu le :

Jeudi 27 juin 2024 à 10 h 00

Au siège social sis **36 rue de Naples, 75008 Paris**

Si cette assemblée ne peut valablement délibérer faute de réunir le quorum requis pour l'Assemblée Générale, les Associés sont d'ores et déjà invités en seconde lecture en Assemblée Générale le :

Mardi 9 juillet 2024 à 14 h 30

Au siège social sis **36 rue de Naples, 75008 Paris**

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, représentés, ou ayant voté par correspondance, détiennent au moins un quart du capital de la Société,
- sur les résolutions du ressort de l'Assemblée Générale Extraordinaire, que si les Associés présents, représentés, ou ayant voté par correspondance, 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 :

De la compétence de l'assemblée générale ordinaire

1. Approbation des comptes clos au 31 décembre 2023, 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 2023, 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. Renouvellement du commissaire aux comptes titulaire
13. Renouvellement du commissaire aux comptes suppléant
14. Election de membres du conseil de surveillance
15. Non allocation de jetons de présence
16. Pouvoirs pour les formalités

De la compétence de l'assemblée générale extraordinaire

17. Simplification de la modalité de transmission des ordres de retrait ainsi que des ordres d'achat et de vente, et modification corrélative des statuts et de la note d'information ;
18. Modification des statuts pour y mettre à jour l'appellation du tribunal compétent par suite de la réforme de l'organisation judiciaire ;
19. Délégation donnée à la Société de Gestion de modifier la dénomination et le siège de la Société de Gestion dans les statuts de la Société
20. Pouvoirs pour les formalités

PROJETS DE RESOLUTIONS**DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

PREMIÈRE RÉSOLUTION (*Approbation des comptes clos au 31 décembre 2023, 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 2023, approuve les comptes de cet exercice tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites par ces comptes ou résumés dans ces rapports.

L'assemblée générale ordinaire constate que le capital social s'élevait, à la clôture de l'exercice, à 4 107 011 840,00 €, soit une augmentation de 197 492 320,00 € par rapport au montant du capital social constaté lors de la dernière assemblée générale annuelle.

DEUXIÈME RÉSOLUTION (*Quitus à la société de gestion*) - L'assemblée générale ordinaire donne quitus de sa gestion à la société de gestion Primonial REIM France pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

TROISIÈME RÉSOLUTION (*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 2023.

QUATRIÈME RÉSOLUTION (*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.

CINQUIÈME RÉSOLUTION (*Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023, 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 2023 comme suit :

Résultat de l'exercice (bénéfice)	192 094 026,50 €
Report à nouveau antérieur	8 278 014,25 €
Résultat distribuable	200 372 040,80 €
<i>Affectation :</i>	
Distribution de dividendes	175 019 205,70 €
- dont acomptes déjà versés	175 019 205,70 €
Affectation au compte de plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs *	0,00 €
Report à nouveau du solde disponible	25 352 835,08 €
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	420 757,15 €
Report à nouveau après affectation	25 773 592,23 €

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

Conformément aux statuts de la SCPI, l'assemblée générale ordinaire prend acte du prélèvement sur la prime d'émission, et pour chaque nouvelle part émise, du montant, tel que mis en évidence dans le tableau précédent, permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant.

SIXIÈME RÉOLUTION (*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 6 948 621,79 €, décide de la distribution de 1 317 441,18 € prélevés sur le dit compte. Sur cette somme, sera versé :

- Aux associés imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 27 814,30 € 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 dans un Etat membre de l'Union Européenne, une somme de 655,18 € 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 35 717,05 € correspondant au versement en numéraire à effectuer en leur faveur
- Aux associés, personnes physiques et morales, quel que soit leur régime d'imposition et leur pays de résidence, une somme de 1 253 254,65 € correspondant au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté, hors de France, pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre, à raison de la cession de tout actif situé à l'étranger.

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.

SEPTIÈME RÉOLUTION (*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 distribution est faite aux associés présents au capital au moment de la distribution.

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 2024.

HUITIÈME RÉOLUTION (*Approbaton 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 2023, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

-Valeur comptable :	4 490 555 489,00 €, soit 174,94 € par part
-Valeur de réalisation :	3 842 618 000,00 €, soit 149,70 € par part
-Valeur de reconstitution :	4 531 551 555,00 €, soit 176,54 € par part

NEUVIÈME RÉOLUTION (*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, 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 2024.

DIXIÈME RÉOLUTION (*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 40,00% 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 2024.

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.

ONZIÈME RÉOLUTION (*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 2024.

DOUZIÈME RÉOLUTION (*Renouvellement du commissaire aux comptes titulaire*) - L'assemblée générale décide de renouveler DELOITTE & ASSOCIES en tant que commissaire aux comptes titulaire, pour une durée de 6 exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

TREIZIÈME RÉOLUTION (*Renouvellement du commissaire aux comptes suppléant*) - L'assemblée générale décide de renouveler BEAS en tant que commissaire aux comptes suppléant, pour une durée de 6 exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

QUATORZIÈME RÉOLUTION (*Election de membres du conseil de surveillance*) - L'assemblée générale ordinaire nomme ou renouvelle au poste de membre du conseil de surveillance les 2 candidats ayant recueilli le plus grand nombre de suffrage exprimés par les associés présents ou ayant voté par correspondance parmi la liste des candidats ci-dessous.

Nom	Age (à la date de l'AG)	Activités au cours des 5 dernières années	Fonctions dans la SCPI	Parts détenues
Kevin CEPA	40	<ul style="list-style-type: none"> Directeur comptable et financier de la CIPAV (Caisse Interprofessionnelle de Prévoyance et d'Assurance Vieillesse) depuis 2018 	Néant	738
LAFFITTE INVESTISSEMENT représenté(e) par David LENFANT		<ul style="list-style-type: none"> Directeur Général de la société LAFFITTE CAPITAL MANAGEMENT (Société de Gestion de Portefeuille et CIF) Président de la Holding LAFFITTE INVESTISSEMENT Le candidat déclare occuper 2 mandats dans d'autres SCPI 	Néant	985
Laurent BOUSQUET	52	<ul style="list-style-type: none"> Investisseur dans l'immobilier commercial et résidentiel depuis plus de 30 ans Cadre commercial au sein d'un leader mondial des logiciels de gestion Le candidat déclare occuper 1 mandat dans une autre SCPI 	Néant	56
MACSF ÉPARGNE RETRAITE représenté(e) par Rémi PARIGUET		<ul style="list-style-type: none"> Directeur des participations immobilières au sein de la Direction des investissements immobiliers Le candidat déclare occuper 2 mandats dans d'autres SCPI 	Membre du Conseil de Surveillance	1 073 284
Emmanuel RONCIÈRE	38	<ul style="list-style-type: none"> 2022 : proviseur adjoint en lycée professionnel – Éducation Nationale 2017 à 2022 : enseignant en sciences physiques et en lycée polyvalent – Éducation Nationale 2015 à 2024 : membre d'un conseil syndical (150 lots) 	Néant	20
Mickaël MOIROUD	48	<ul style="list-style-type: none"> Depuis 2022 Groupe MICHELIN : Directeur Général de Robert PARKER WINE ADVOCATE Depuis 2020 Groupe MICHELIN : Directeur Financier Monde du Guide MICHELIN De 2017 à 2020 Groupe MICHELIN : Directeur Financier Monde de la division marques régionales 	Néant	1 232

CNP ASSURANCES représenté(e) par Nine STADTHAUS		<ul style="list-style-type: none"> • Ingénieur financier • Le candidat déclare occuper 1 mandat dans une autre SCPI 	Néant	338 294
SCI ULVICMAT CAPITAL représenté(e) par Fabien MATHIEU		<ul style="list-style-type: none"> • Directeur associé au sein du cabinet Ayming • Le candidat déclare occuper 1 mandat dans une autre SCPI 	Néant	524
Olivier DAVY	55	<ul style="list-style-type: none"> • Économiste • Directeur de projets • Chef de projets 	Néant	60
PAMALOUJO 2 représenté(e) par Matthieu DENOIZE		<ul style="list-style-type: none"> • Directeur Centre Compétence Comptable / Point P (Groupe Saint-Gobain) depuis septembre 2020 • Directeur Administratif et Financier / DMBP (Groupe Saint-Gobain) de novembre 2015 à août 2020 	Néant	493
Thierry CHAMBRIN	67	<ul style="list-style-type: none"> • Retraité 	Néant	247
MAJE représenté(e) par Jérôme BRUN		<ul style="list-style-type: none"> • Directeur de sites (industries aéronautique et défense) 	Néant	404
Baptiste BOUDAUD	37	<ul style="list-style-type: none"> • Associé consultant recrutement au sein du cabinet Credey 	Néant	393

Ces 2 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 2026.

QUINZIÈME RÉOLUTION (*Non allocation de jetons de présence*) - L'assemblée générale ordinaire décide, pour l'exercice 2024, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de surveillance.

SEIZIÈME RÉOLUTION (*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.

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

DIX-SEPTIÈME RÉOLUTION (*Simplification de la modalité de transmission des ordres de retrait ainsi que des ordres d'achat et de vente, et modification corrélative des statuts et de la note d'information*) - L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de surveillance, approuve la proposition de la Société de Gestion de simplifier la modalité de transmission des ordres de retrait ainsi que la modalité de transmission des ordres d'achat et de vente en n'exigeant plus de courrier recommandé avec accusé de réception, tout en prenant bonne note de la préconisation faite à tout intéressé de se ménager la preuve de la réception de son écrit par la Société de Gestion.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier de 2^e alinéa de l'article IX des statuts, « Retrait des associés », comme suit :

Formulation initiale :

Les demandes de retrait sont adressées à la société de gestion par lettre recommandée avec accusé de réception conformément à l'article 422-218 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers. Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription et dans la limite où la clause de variabilité le permet.

Formulation modifiée :

Les demandes de retrait sont adressées à la société de gestion par écrit ; il incombe à l'expéditeur de se ménager la preuve de la réception de sa demande par la Société de Gestion. Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription et dans la limite où la clause de variabilité le permet.

L'assemblée générale décide également de modifier le 1^{er} alinéa du paragraphe 2 de l'article XI des statuts « Cession, transfert, mutation des parts sociales », comme suit :

Formule initiale :**2. Cessions réalisées en application de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier.**

Chaque associé a la faculté d'adresser à la société de gestion un ordre d'achat ou de vente de parts de la SCPI par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Formule modifiée :**2. Cessions réalisées en application de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier.**

Chaque associé a la faculté d'adresser à la société de gestion un ordre d'achat ou de vente de parts de la SCPI par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par courrier simple. En cas d'envoi par courrier simple, il appartient à l'expéditeur de se ménager la preuve de son envoi (le contre-envoi du dossier par courrier électronique, par exemple, n'est pas une preuve de l'envoi postal, et n'est ni valable ni recevable pour le traitement du dossier). Les courriers recommandés dématérialisés ne sont pas admis dans la mesure où ils ne permettent pas la transmission de documents originaux.

L'assemblée générale extraordinaire délègue 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.

DIX-HUITIÈME RÉOLUTION (Modification des statuts pour y mettre à jour l'appellation du tribunal compétent par suite de la réforme de l'organisation judiciaire) - L'assemblée générale extraordinaire, compte tenu de la réforme de l'organisation judiciaire, décide :

- à l'article XXXI des statuts, de modifier « Tribunal de Grande Instance » par « Tribunal Judiciaire », et
- à l'article XXXIII des statuts, de modifier « au Parquet de Monsieur le Procureur de la République près le Tribunal de Grande Instance » par « au Parquet du Tribunal Judiciaire »

Le reste de ces articles demeure inchangé.

DIX-NEUVIÈME RÉOLUTION (Délégation donnée à la Société de Gestion de modifier la dénomination et le siège de la Société de Gestion dans les statuts de la Société) - L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, délègue à la Société de Gestion le pouvoir de modifier les statuts de la Société afin d'y mettre à jour la dénomination sociale et d'y supprimer l'adresse du siège de la Société de Gestion.

L'assemblée générale extraordinaire décide en outre d'ajouter la phrase suivante à la fin du deuxième alinéa de l'article XVIII des statuts :

« Tous pouvoirs sont conférés à la Société de Gestion pour procéder à la mise à jour statutaire et aux formalités nécessitées par la modification des mentions légales énoncées dans le présent alinéa. »

VINGTIÈME 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 REIM FRANCE (« PREIM France »)