BALO

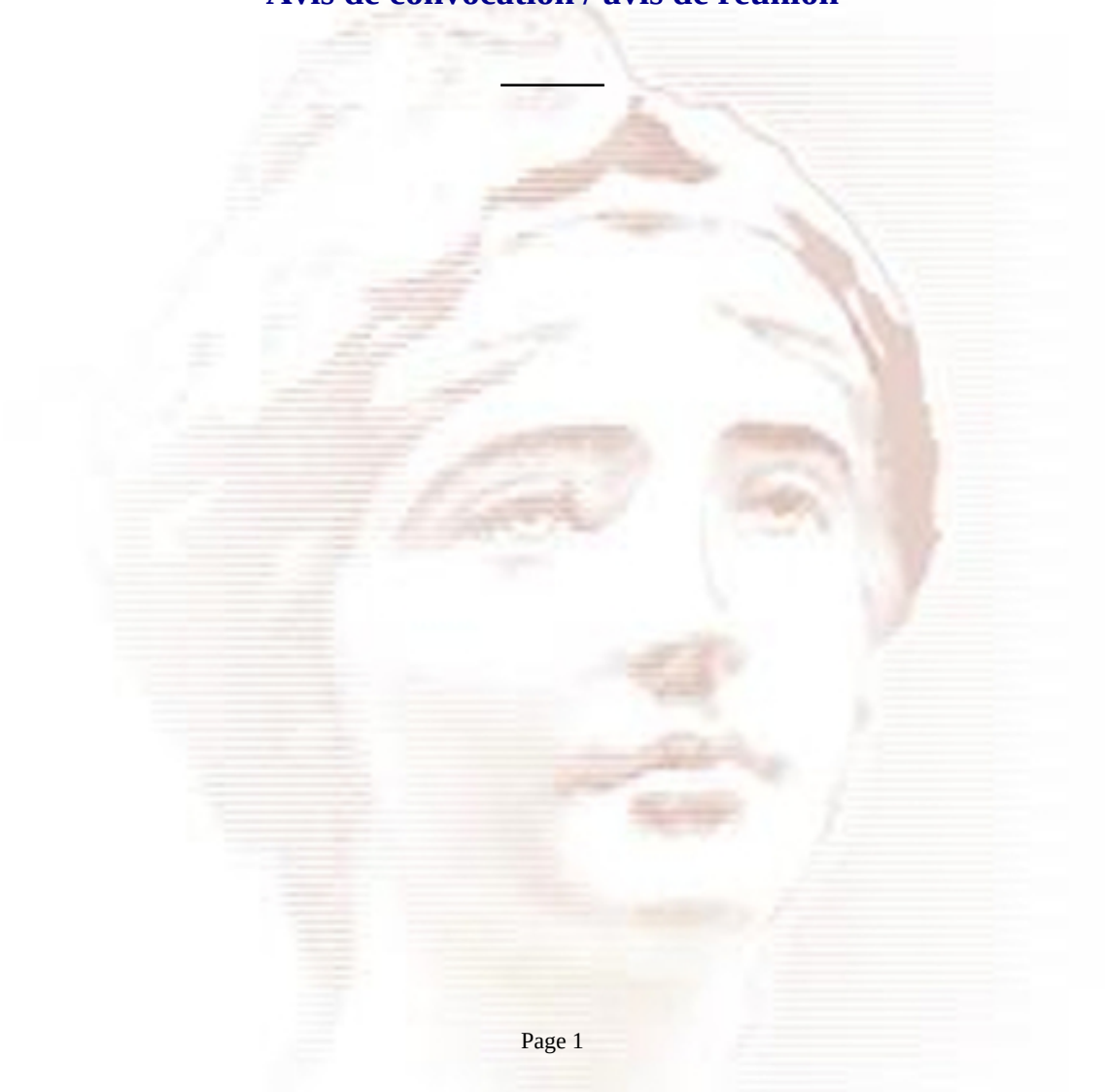
BULLETIN DES ANNONCES LEGALES OBLIGATOIRES

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



PRIMOPIERRE

Société civile de placement immobilier à capital variable
Siège social : 36 rue de Naples, 75008 Paris
507 646 446 RCS Paris

Avis de convocation à l'Assemblée Générale Mixte du 26 juin 2023

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

Lundi 26 juin 2023 à 10h00
Au siège social sis au **36 rue de Naples, 75008 Paris**

Si cette Assemblée ne peut valablement délibérer faute de réunir le quorum requis pour l'Assemblée Générale Mixte ou Extraordinaire, les Associés sont d'ores et déjà invités, en seconde lecture, à l'Assemblée Générale Mixte ou Extraordinaire, qui aura lieu le :

Vendredi 07 juillet 2023 à 10h00
Au siège social sis au **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 ; et,
- 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 :

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

1. Approbation des comptes clos au 31 décembre 2022, 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 2022
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. Non allocation de jetons de présence
13. Pouvoir pour les formalités

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

14. Répartition des charges entre la Société et la société de gestion
15. Pouvoirs pour les formalités

PROJETS DE RÉSOLUTIONS

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Première Résolution *(Approbation des comptes clos au 31 décembre 2022, 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 2022, 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 2 985 792 480,00 €, soit une augmentation de 191 505 760,00 € 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 2022.

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 2022.

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 2022)* - L'assemblée générale ordinaire constate et affecte le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022 comme suit :

Résultat de l'exercice (bénéfice)	**148 641 758,54 €**
Report à nouveau antérieur	**37 203 200,01 €**
Résultat distribuable	**185 844 958,55 €**
Affectation :	
Distribution de dividendes	**125 392 838,28 €**
- dont acomptes déjà versés	125 392 838,28 €
Affectation au compte de plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs (*)	0,00 €
Report à nouveau du solde disponible	60 452 120,27 €
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	2 855 327,88 €
Report à nouveau après affectation	**63 307 448,15 €**

(*) 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 Résolution *(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 35 366 060,49 €, décide de la distribution de 33 402 024,25 € prélevés sur le dit compte. Sur cette somme, sera versé :

– Aux associés imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 16 203 136,54 € 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 8 396,60 € 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 17 190 491,11 € 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 nus-propriétaires qui aurait été transmise à la société de gestion, la présente distribution de plus-values sera entièrement versée au nu-propriétaire.

Septième Résolution *(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 2023.

Huitième Résolution *(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 2022, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

Valeur comptable : 3 309 391 459,82 €, soit 177,34 € par part
Valeur de réalisation : 3 206 571 490,47 €, soit 171,83 € par part
Valeur de reconstitution : 3 802 345 170,20 €, soit 203,76 € par part

Neuvième Résolution *(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 2023.

Dixième Résolution *(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 2023.

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 Résolution *(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 2023.

Douzième Résolution *(Non allocation de jetons de présence)* - L'assemblée générale ordinaire décide, pour l'exercice 2023, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de surveillance.

Treizième Résolution *(Pouvoir 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

Quatorzième **Résolution** (Répartition des charges entre la Société et la société de gestion) - L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, prend acte que la Société peut avoir recours à des prestataires tiers notamment lors de l'acquisition d'actifs immobiliers (prestations d'assistance à l'acquisition), plus particulièrement dans le cadre du développement des investissements de la SCPI hors de France. Ces prestataires de services peuvent appartenir au même groupe que celui auquel appartient la Société de Gestion notamment dans l'hypothèse où les actifs immobiliers concernés sont situés dans un pays où ce groupe dispose d'une expertise locale.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier l'article XXII des statuts, « Répartition des charges entre la société et la société de gestion - Rémunération de la société de gestion », paragraphe 1., alinéa 2 comme suit :

Formulation initiale :
« *Répartition des charges entre la Société et la société de gestion*
[…]
La Société règle directement tous les autres frais sans exception notamment : prix et frais d'acquisition des biens et droits immobiliers, frais d'actes (notaires, huissiers, etc…), dépenses d'aménagement, d'entretien et de réparation des immeubles, assurances, impôts et taxes, frais d'eau, de gaz et d'électricité, frais d'enregistrement à l'occasion des augmentations de capital, frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance, rémunération le cas échéant du Conseil de Surveillance, honoraires des commissaires aux comptes, honoraires de conseil, honoraires et frais de commercialisation et de relocation, de conseil, de maître d'œuvre ou de bureau d'études, frais d'expertise, frais entraînés par les Conseils de Surveillance, frais d'envoi relatifs à l'information des associés et à la convocation des Assemblées Générales, frais de contentieux, cotisations des organismes de place, etc... »

Formulation modifiée :
« *Répartition des charges entre la Société et la société de gestion*
[…]
La Société supporte et paie tous les autres frais sans exception, notamment prix et frais d'acquisition des biens et droits immobiliers, frais d'actes, ***frais et honoraires de recherche, d'identification, de présentation, de négociation et de conseil d'opportunité d'investissement dans des actifs immobiliers****, frais nécessaires à l'aménagement, l'entretien, la gestion des immeubles y compris les honoraires de gestionnaires non refacturés aux locataires et d'intervenants techniques, impôts et droits, les honoraires des Commissaires aux comptes, les frais d'expertise, les frais entraînés par les Conseils de Surveillance et les Assemblées Générales, des frais de contentieux, la rémunération des membres du Conseil de Surveillance ainsi que les dépenses afférentes aux documents nécessaires à l'information des Associés : bulletin d'information et rapports annuels, frais d'envoi relatifs à l'information des associés et, en général, toutes les charges non récupérables sur les locataires et toutes les dépenses qui n'entrent pas dans le cadre prévu au paragraphe précédent, en ce compris les honoraires de location et de relocation des immeubles, les honoraires de syndic de copropriété, les primes d'assurance des immeubles, les frais d'expertise du patrimoine, de gestion des indivisions et les cotisations à tout organisme de tutelle ou professionnel des SCPI.* »

Le reste de l'article demeure inchangé.

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.

Quinzième Résolution *(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.