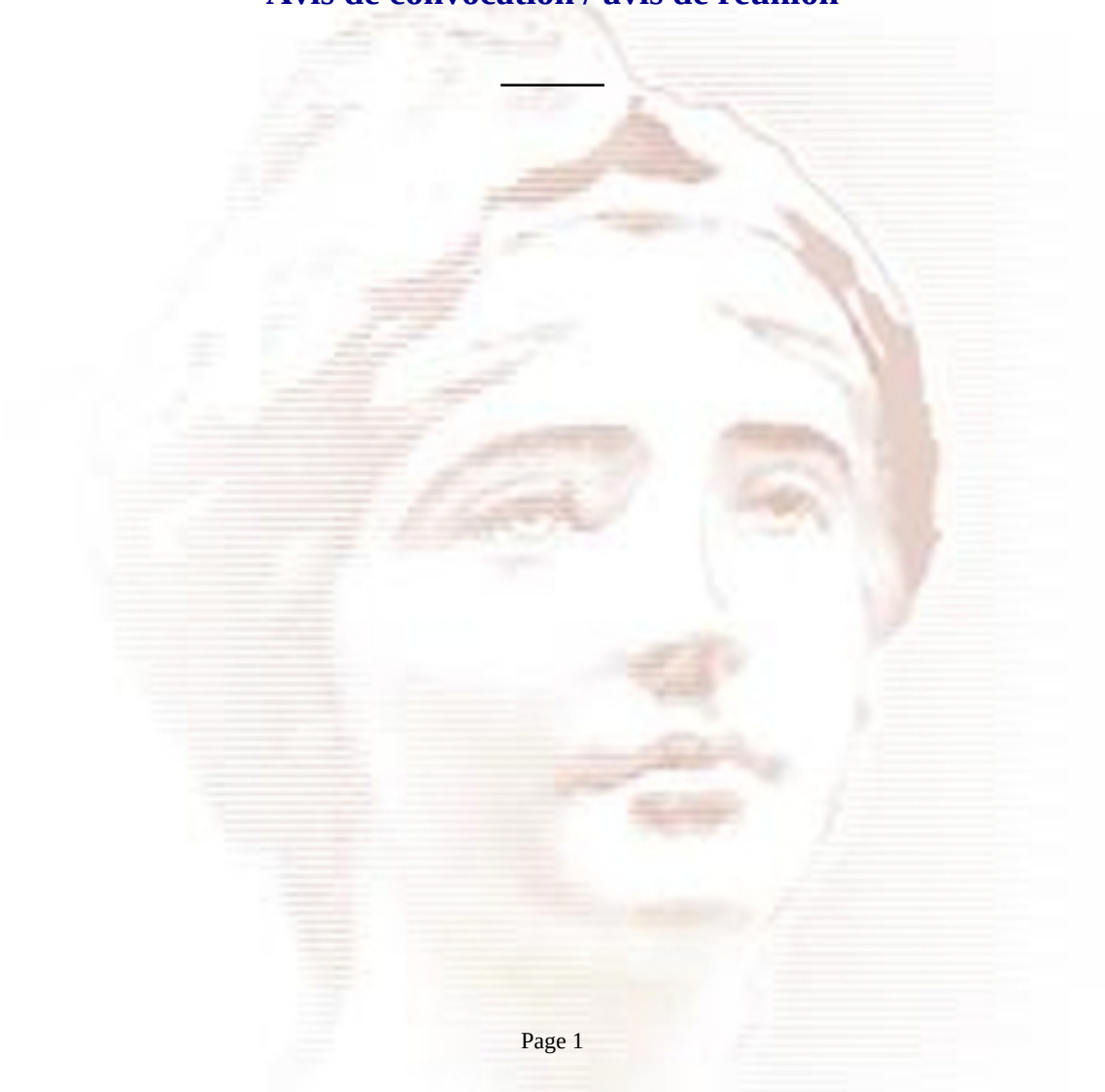
BALO

BULLETIN DES ANNONCES LEGALES OBLIGATOIRES

PREMIER 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



PATRIMMO COMMERCE

Société civile de placement immobilier à capital variable
Siège Social : 36 rue de Naples, 75008 Paris
534 477 948 R.C.S. Paris

Avis de convocation à l'Assemblée Générale Mixte du 25 juin 2024

Les Associés de la société civile de placement immobilier à capital variable PATRIMMO COMMERCE sont invités, en première lecture, et seconde lecture le cas échéant, par la Société de Gestion PRIMONIAL REIM France, en Assemblée Générale Mixte le :

Mardi 25 juin 2024 à 14h30
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, en Assemblée Générale Mixte ou Extraordinaire, le :

Vendredi 5 juillet 2024 à 14h30,
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 ou représentés, ou ayant voté par correspondance, 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, 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. Élection de membres du conseil de surveillance
13. Non allocation de jetons de présence
14. Acceptation de la candidature de l'expert externe en évaluation
15. Pouvoirs pour les formalités

De la compétence de l'assemblée générale extraordinaire

16. Simplification de la modalité de transmission des ordres de retrait, et modification corrélative des statuts et de la note d'information
17. Modification des statuts pour y mettre à jour l'appellation du tribunal compétent par suite de la réforme de l'organisation judiciaire
18. 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
19. Pouvoirs pour les formalités

PROJET DE RÉSOLUTIONS

Assemblée générale 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 résumées dans ces rapports.

L'assemblée générale ordinaire constate que le capital social s'élevait, à la clôture de l'exercice, à 614 128 000,00 €, soit une réduction de – 1 855 520,00 € 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)	**25 048 434,45 €**
Report à nouveau antérieur	**6 632 441,13 €**
Résultat distribuable	**31 680 875,58 €**
Affectation :	
Distribution de dividendes	**25 975 572,63 €**
- dont acomptes déjà versés	**25 975 572,63 €**
Affectation au compte de plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs (*)	**0,00 €**
Report à nouveau du solde disponible	**5 705 302,95 €**
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	**0,00 €**
Report à nouveau après affectation	**5 705 302,95 €**

(*) 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 246 250,99 €, décide de la distribution de 49 605,16 € prélevés sur le dit compte. Sur cette somme, sera versé :

- Aux associés imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 15 793,43 € 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 État membre de l'Union Européenne, une somme de 91,61 € 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 33 720,12 € 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 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 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 2023, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- Valeur comptable : 643 047 602,18€, soit 167,53 € par part
- Valeur de réalisation : 542 051 727,91€, soit 141,22 € par part
- Valeur de reconstitution : 646 055 119,78€, soit 168,32€ 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 2024.

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 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 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 2024.

DOUZIÈME RÉSOLUTION *(Élection de membres du conseil de surveillance)* - L'assemblée générale ordinaire nomme ou renouvelle au poste de membre du conseil de surveillance les 4 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
SPIRICA représenté(e) par Ugoline DURUFLE		• Responsable du département Unités de Compte • Cheffe de projet direction financière • Le candidat déclare occuper 5 mandats dans d'autres SCPI	Membre du Conseil de Surveillance	475 366
Matthieu MARION	41	• Responsable formation dans un groupe de protection sociale	Membre du Conseil de Surveillance	154
SCI SANTA CATARINA représenté(e) par Julien CALLARD		• Depuis 2022 : Directeur de l'actuariat, AXA Paris • De 2019 à 2021 : Managing Director, AXA Singapour	Membre du Conseil de Surveillance	1 100

Ces 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.

TREIZIÈME RÉSOLUTION *(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.

QUATORZIÈME RÉSOLUTION *(Acceptation de la candidature de l'expert externe en évaluation)* - L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris acte que le mandat de l'expert externe en évaluation expirera le 31 décembre 2024, accepte la candidature de l'expert externe en évaluation BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE qui lui a été présentée par la société de gestion. Il entrera en fonction le 1er janvier 2025 et son mandat prendra fin le 31 décembre 2029.

QUINZIÈME RÉSOLUTION *(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.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

SEIZIÈME RÉSOLUTION *(Simplification de la modalité de transmission des ordres de retrait, 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 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 2e 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. Chaque demande est prise en considération selon son ordre d'arrivée 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. Chaque demande est prise en considération selon son ordre d'arrivée et dans la limite où la clause de variabilité le permet. »

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.

DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION *(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 XXXII des statuts, de modifier « *Tribunal de Grande Instance* » par « *Tribunal Judiciaire* », et
- à l'article XXXIV 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-HUITIÈME RÉSOLUTION (*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 XIX 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. »

DIX-NEUVIÈME 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 (« PREIM France »)