BALO

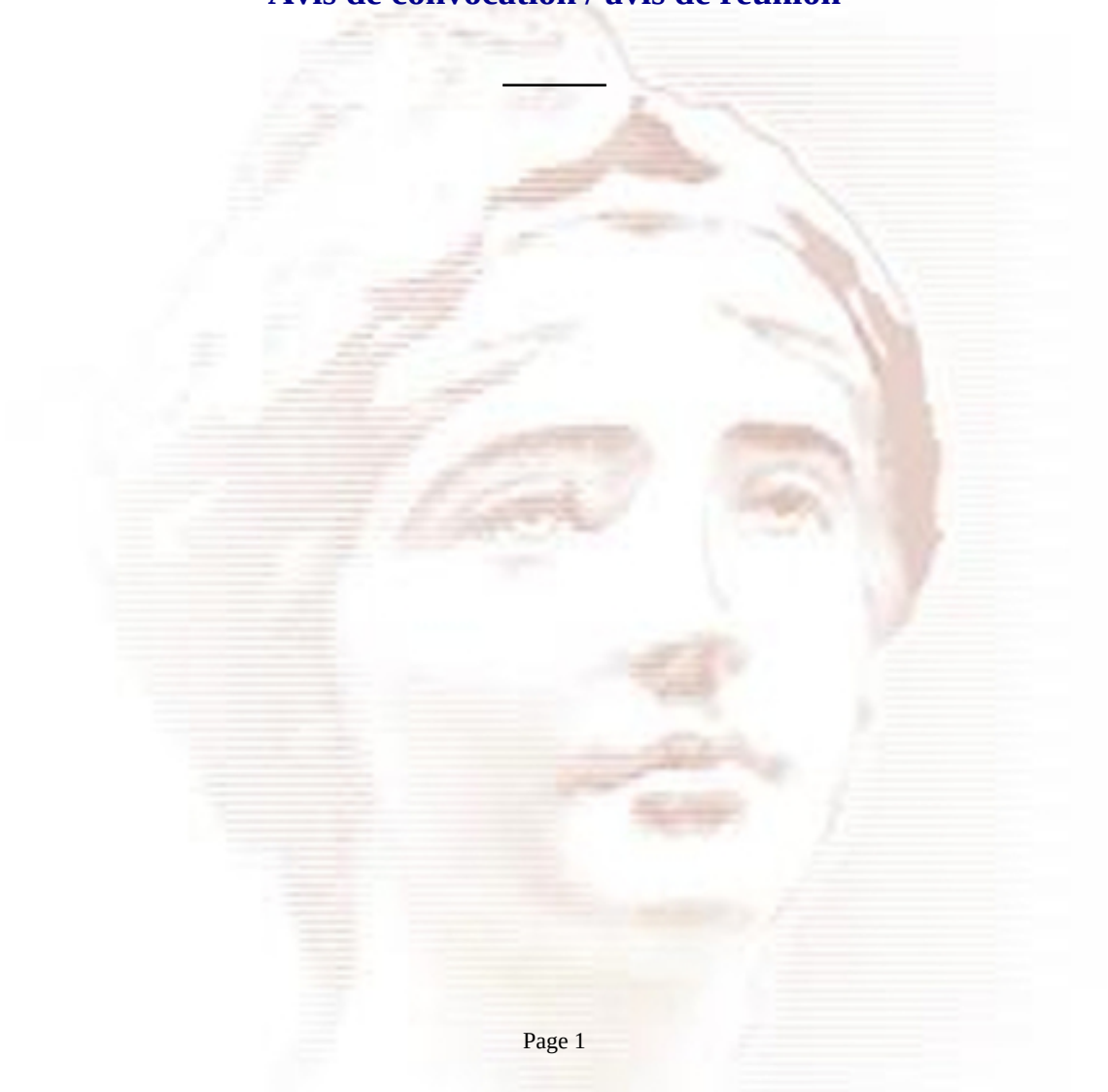
BULLETIN DES ANNONCES LEGALES OBLIGATOIRES

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 R.C.S. Paris

Avis de convocation à l'Assemblée Générale Mixte du 24 septembre 2024

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

Mardi 24 septembre 2024 à 14h30
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, à l'Assemblée Générale, qui aura lieu le :

Jeudi 03 octobre 2024 à 14h30
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, 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 extraordinaire :
1. Réduction du capital social non motivée par des pertes par voie de réduction de la valeur nominale des parts sociales d'un montant de 50 € par part en circulation ;
2. Modalités de réalisation de la réduction de capital et constatation de la réalisation définitive de la réduction de capital ;
3. Refonte de l'article X des statuts relatif au fonds de remboursement et modifications corrélatives de la note d'information de la Société
4. Instauration d'une faculté de suspendre et de rétablir la variabilité du capital en fonction des conditions observées de liquidité des parts, et modification corrélative des statuts et de la note d'information
5. Pouvoirs pour les formalités.

Assemblée générale ordinaire :
6. Création d'un fonds de remboursement et délégation à la société de gestion de sa dotation effective et modification corrélative de la note d'information de la Société (Mise aux voix sous réserve de l'adoption de la troisième résolution)
7. Pouvoirs pour formalités (Mise aux voix sous réserve de l'adoption de la troisième résolution)

Projets de résolutions
Assemblée Générale Extraordinaire

Première résolution *(Réduction du capital social non motivée par des pertes par voie de réduction de la valeur nominale des parts sociales d'un montant de 50 € par part en circulation).* — L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, et sous réserve de l'adoption de la deuxième résolution, décide de réduire la valeur nominale de chaque part sociale de la Société de 50 euros pour la ramener de 150 euros à 100 euros.

Compte tenu de la variabilité du capital, l'assemblée générale extraordinaire délègue à la Société de Gestion la détermination du nombre de parts sociales en circulation à la date de l'assemblée statuant en dernière lecture sur la présente résolution, et du montant total de la réduction de capital en découlant, dans un délai compatible avec le traitement opérationnel des souscriptions et des retraits qui pourraient prendre effet à cette même date.

L'assemblée générale extraordinaire, prenant acte que la division du capital maximal statutaire actuel 4 999 999 950,00 € par une valeur nominale de 100 euros générerait une fraction de part sociale en cas d'atteinte de ce capital maximal, décide de fixer le capital maximal statutaire à cinq milliards (5 000 000 000) euros, divisé en 50 000 000 parts de 100 euros de valeur nominale chacune.

Deuxième résolution *(Modalités de réalisation de la réduction de capital et constatation de la réalisation définitive de la réduction de capital).* — L'assemblée générale extraordinaire, sous réserve de l'adoption de la première résolution, décide d'affecter le produit de la réduction de capital au compte de prime d'émission de la Société.

L'assemblée générale extraordinaire délègue à la Société de Gestion, lorsqu'elle aura arrêté le montant définitif total de la réduction de capital en application de la première résolution, la tâche (i) de constater en conséquence la réalisation définitive de la réduction de capital décidée à la première résolution, (ii) d'affecter le produit de la réduction de capital au compte de prime d'émission, et (iii) de modifier les statuts en y ajoutant un nouvel alinéa au paragraphe 2 de l'article VI dans les termes suivants :

> *« Il a été décidé en Assemblée Générale Extraordinaire en date du [•] 2024 de réduire le capital social d'un montant de [•] euros par voie de réduction de la valeur nominale des parts sociales pour la ramener de 150 euros à 100 euros ; le produit de la réduction de capital a été porté au compte de prime d'émission. Le capital social statutaire maximum est porté à cinq milliards (5 000 000 000) euros, divisé en 50 000 000 parts de 100 euros de valeur nominale chacune. »*

en y spécifiant la date d'adoption de la présente résolution en dernière lecture, ainsi que le montant total de la réduction de capital qu'elle aura arrêté.

L'assemblée générale extraordinaire constate que, compte tenu de la modalité de réduction du capital, et le capital maximal statutaire n'étant pas atteint, la répartition du capital social de la Société ne sera pas modifiée du fait de la réduction de capital, et que le nombre de parts possédées par chacun des associés demeurera 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 la modification statutaire susmentionnée.

Troisième résolution *(Refonte de l'article X des statuts relatif au fonds de remboursement et modifications corrélatives de la note d'information de la Société).* — L'assemblée générale extraordinaire, après lecture du rapport de la société de gestion spécifiant notamment les conditions opérationnelles dans lesquelles s'exercerait le droit de retrait des associés dans le cadre de la mise en œuvre d'un fonds de remboursement, décide de modifier l'article X des statuts, « Fonds de remboursement », comme suit :

Formulation initiale :

« Afin de contribuer à la fluidité du marché des parts et de satisfaire en conséquence les demandes de retraits sans contrepartie, l'Assemblée Générale peut décider la création et la dotation d'un fonds de remboursement des parts. Ce fonds est alimenté par des bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels ou par le produit de cessions d'éléments du patrimoine locatif.

Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés.
La reprise des sommes disponibles sur ce fonds de remboursement doit être autorisée par décision d'une Assemblée Générale des associés, après rapport motivé de la société de gestion et information préalable de l'Autorité des Marchés Financiers. »

Formulation modifiée :

1. « Création et dotation
Afin de pouvoir satisfaire les demandes de retrait dans le cas évoqué ci-dessus, l'Assemblée Générale Ordinaire des associés peut décider la création et la dotation d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts.

Les sommes allouées à ce fonds proviennent soit du produit de cessions d'éléments du patrimoine locatif, soit de bénéfices affectés lors de l'approbation de comptes annuels.

Le montant maximum de dotation du fonds de remboursement est déterminé ou rendu déterminable par l'Assemblée Générale Ordinaire d'après les modalités et références proposées par la société de gestion, ne pouvant excéder ni la capacité de cession annuelle (reportée et cumulée le cas échéant) de la SCPI prévue à l'article R. 214-157, 3°, b) du Code monétaire et financier, ni les limites à la variabilité du capital admises par les statuts.

La société de gestion peut procéder à la dotation du fonds de remboursement, dans la limite de l'autorisation accordée par l'Assemblée Générale Ordinaire et des capacités de la SCPI, dès qu'elle le juge opportun et dans le respect du cadre fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire, en fonction des arbitrages effectués sur le patrimoine, la dotation par les bénéfices restant du ressort de l'Assemblée Générale annuelle.

2. Notification
Dans l'hypothèse de la dotation effective du fonds de remboursement, la société de gestion adresse, dans l'ordre chronologique d'inscription au registre des demandes de retrait, aux associés dont la demande de retrait est inscrite depuis au moins trois (3) mois sur le registre, un courrier recommandé avec avis de réception :

- *rappelant à l'associé qu'il a la possibilité, sur sa demande expresse, d'obtenir le remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds de remboursement existant dans les limites de son solde et de sa disponibilité dans le temps,*
- *l'informant du prix, tel que déterminé ci-après « prix de retrait », auquel s'effectuerait le remboursement de ses parts dans un tel cas.*

L'associé dispose alors d'un délai de quinze (15) jours, à compter de la réception de ce courrier recommandé, pour notifier à la société de gestion sa demande expresse de remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds et au prix de retrait indiqué. A cette fin, le courrier de la société de gestion est accompagné d'un bulletin réponse. La durée de validité d'un ordre de retrait ou de remboursement est illimité.

3. Prix de retrait par le fonds de remboursement
Le prix de retrait, établi conformément à l'article IX, est fixé par la société de gestion et porté à la connaissance des associés concernés par tous moyens à sa convenance.
Il est établi par référence à la valeur de réalisation, qui est arrêtée par principe dans les conditions fixées à l'article XXV.
Dans l'hypothèse de la dotation du fonds de remboursement au moyen de sommes provenant d'arbitrages, si lesdits arbitrages ont une incidence significative sur la valeur de réalisation par part, la société de gestion peut modifier la valeur de réalisation en tenant compte de cette incidence, et le prix de retrait correspondra alors à la valeur de réalisation modifiée diminuée d'un pourcentage qui ne pourra excéder 10 %, sauf autorisation de l'AMF.

4. Exercice du droit de retrait
Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés retrayants.
L'associé retrayant dispose d'un délai de quinze (15) jours à compter de la réception du courrier recommandé de la société de gestion pour faire connaître 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 reçue par la société de gestion dans ce délai de quinze (15) jours, l'associé est réputé maintenir sa demande de retrait sur le registre des retraits.

5. Modalités de reprise des sommes allouées
La reprise des sommes disponibles sur ce fonds de remboursement doit être autorisée par décision d'une Assemblée Générale ordinaire des associés, à l'initiative et après rapport motivé de la société de gestion et information préalable de l'Autorité des Marchés Financiers. »

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 statutaires qui précèdent.

Quatrième résolution *(Instauration d'une faculté de suspendre et de rétablir la variabilité du capital en fonction des conditions observées de liquidité des parts, 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 pouvoir suspendre et rétablir la variabilité du capital en fonction des conditions observées de liquidité des parts afin de recourir au marché, primaire ou secondaire, susceptible d'optimiser cette liquidité, et prennent acte des conditions et conséquences opérationnelles de passage d'un marché à l'autre sur les modalités d'exercice de leur droit (non opposable et non garanti) à une liquidité, détaillées ci-après.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de refondre entièrement l'article VII des statuts, « Variabilité du capital », comme suit.

a) « Encadrement des variations
Le capital social effectif peut être augmenté par les souscriptions de parts nouvelles réalisées dans les conditions prévues par la note d'information, sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre le capital social maximum statutaire.

Si les demandes de souscription sont supérieures aux demandes de retrait, tout associé peut se retirer de la Société, conformément à la clause de retrait figurant à l'article IX des statuts, sous réserve que l'exercice de son droit n'ait pas pour conséquence que le capital social effectif ne devienne inférieur à la plus élevée des deux limites suivantes :

- *10 % (dix pour cent) du capital social statutaire maximum ;*
- *760 000,00 € (capital social minimum pour constituer une SCPI).*

Pour faire face aux demandes de retraits, la société peut constituer, lorsqu'elle le juge nécessaire, un fonds de remboursement.

L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que toute souscription n'est définitivement prise en compte qu'après agrément par la Société de Gestion, lequel agrément sera refusé chaque fois que la souscription, de l'avis discrétionnaire de la société de gestion, ne permet pas le respect de la législation en vigueur, notamment dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme ou en cas de demande de souscription ou de transfert des parts, par voie successorale, au profit d'une « US Person » selon la définition de la réglementation américaine, tel qu'expliqué en détails dans la note d'information de la Société. La société de gestion n'est pas tenue de justifier ses acceptations et refus d'agrément.

b) Suspension de la variabilité du capital

Dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins trois (3) mois, qu'il n'existe pas de fonds de remboursement doté, et après en avoir informé les associés par tous moyens écrits, la société de gestion peut, dans les conditions prévues par la note d'information, suspendre la variabilité du capital et remplacer le mécanisme des retraits par la confrontation périodique des ordres d'achats et de vente sur le marché secondaire organisé selon les dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier et prévu à l'article XII.

La suspension de la variabilité du capital entraîne :

- *L'information par la Société de gestion (i) des souscripteurs de l'annulation des demandes de souscriptions n'ayant pas encore donné lieu à la livraison de parts, (ii) des associés retrayants, de l'annulation des demandes de retrait de parts existantes, ainsi que (iii) de la possibilité de remplir un mandat d'achat ou un mandat de vente. Il est précisé que ces ordres de vente seront pris en compte dans le calcul des seuils de déclenchement du mécanisme légal prévu à l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier. De plus, tant que les associés, qui avaient formulé une demande de retrait avant l'ouverture du marché secondaire, n'auront pas cédé l'intégralité des parts qui avaient fait l'objet d'une demande de retrait, ces demandes, bien que juridiquement annulées, resteront comptabilisées par la Société de gestion comme des demandes en attente de retrait pour les seuls besoins du déclenchement du mécanisme légal prévu à l'article L.214-93 du code monétaire et financier, imposant la convocation d'une assemblée générale extraordinaire ;*
- *l'interdiction d'augmenter le capital social effectif ;*
- *la soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L. 214-93 du Code Monétaire et Financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la Société.*

c) Rétablissement de la variabilité du capital

La société de gestion peut, dans les conditions prévues par la note d'information, rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital, dès lors qu'elle constate, au cours de quatre (4) confrontations mensuelles consécutives, que le prix d'acquisition payé par l'acquéreur s'inscrit dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier. La société de gestion doit rétablir la variabilité du capital lorsque la condition de prix susmentionnée est respectée au cours de huit (8) confrontations mensuelles consécutives, tel que plus amplement décrit dans la note d'information.

Le rétablissement de la variabilité du capital entraine :

- *l'annulation des ordres d'achat et de vente de parts,*
- *la fixation d'un prix de souscription par référence à la moyenne des prix, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, payés par les acquéreurs au cours des huit (8) périodes de confrontation prises en référence pour le rétablissement de la variabilité du capital,*
- *l'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts,*
- *la reprise des souscriptions et la possibilité pour la Société, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital social effectif. »*

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.

Cinquième 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.

Assemblée Générale Ordinaire

Sixième résolution *(Création d'un fonds de remboursement et délégation à la société de gestion de sa dotation effective et modification corrélative de la note d'information de la Société (Mise aux voix sous réserve de l'adoption de la troisième résolution)).* — L'assemblée générale ordinaire, après lecture du rapport de la société de gestion, décide de créer le fonds de remboursement de la Société et d'autoriser la Société de Gestion à procéder à la dotation dudit fonds de remboursement, en une ou plusieurs fois et de façon renouvelable, à hauteur de vingt millions d'euros (20 000 000 €) par prélèvement sur les produits des cessions intervenues en cours d'exercice.

L'assemblée générale ordinaire délègue à la société de gestion la poursuite de la mise en œuvre effective de la dotation du fonds de remboursement dans les conditions ad hoc et légales suivantes :

1. La société de gestion peut doter le fonds de remboursement quand se réalise l'une quelconque des conditions de déclenchement suivantes :
   a) dès lors qu'elle constate qu'il existe sur le registre des demandes de retraits des ordres restant en attente depuis plus de 12 mois représentant plus de 10% des parts en circulation, précision étant faite que cette faculté ne préjuge pas de toute autre mesure que la société de gestion pourrait adopter alternativement ou cumulativement conformément au paragraphe « Blocage des retraits » (Chapitre II, article 1 de la note d'information) ; ou
   b) dès lors qu'elle constate qu'il existe, sur le registre des demandes de retraits, des ordres restant en attente depuis plus de 6 mois ou représentant plus de 1 % des parts en circulation ; ou
   c) dès lors qu'elle anticipe un futur niveau de souscription inférieur au niveau attendu des retraits ;
2. La société de gestion peut user de ce pouvoir sans limitation de durée à chaque fois et aussi longtemps qu'il existe des parts en attente de retrait par voie de compensation depuis plus de 3 mois ;
3. La société de gestion peut doter le fonds de remboursement dans la limite du plus bas des plafonds suivants
   a) du prix de retrait de toutes les parts en attente de retrait par voie de compensation ; et
   b) des capacités annuelles d'arbitrage de la Société (reportées et cumulées le cas échéant) déduction faite des bénéfices déjà affectés au fonds de remboursement ; et
   c) de la variabilité du capital prévue au paragraphe 10 de l'introduction de la note d'information.

L'assemblée générale ordinaire confère tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet d'apporter les modifications nécessaires à la note d'information de la Société, et d'y préciser les modalités et conditions d'exercice des droits des associés afférents à l'existence du fonds de remboursement doté.

Septième résolution *(Pouvoirs pour formalités (Mise aux voix sous réserve de l'adoption de la troisième résolution).* — 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.

Pour avis,
la Société de Gestion PRAEMIA REIM FRANCE.