

CONVOCATIONS

ASSEMBLÉES D'ACTIONNAIRES ET DE PORTEURS DE PARTS

PRIMOVIE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
Siège Social : 83/85, avenue Marceau - 75016 Paris
752 924 845 R.C.S. PARIS

Avis de convocation à l'Assemblée Générale Extraordinaire

du 23 mars 2017

L'assemblée générale extraordinaire de la SCPI PRIMOVIE est convoquée le 23 mars 2017 à 10h00, au siège social (83/85 avenue Marceau à Paris 16e), en vue de statuer sur l'ordre du jour et les résolutions ci-après :

Ordre du jour

- Augmentation du montant du capital social maximum statuaire à 2 000 000 000 €, et modification corrélative des statuts et de la note d'information de la SCPI ;
- Précision de la stratégie d'investissement afin de permettre explicitement les prises de participations dans toutes entités étrangères, y compris gérées par Primonial REIM ou par toute société liée à Primonial REIM, et modification corrélative de la note d'information de la SCPI ;
- Mise en œuvre du nouveau plan comptable applicable aux SCPI, en ce inclus le remplacement de la provision pour grosse réparations par une provision pour gros entretien, et modification corrélative de la note d'information de la SCPI ;
- Fixation d'un plafond sur les frais de dossiers pour succession, et modification corrélative de la note d'information et des statuts de la SCPI ;
- Pouvoirs pour les formalités.

Projet de résolutions

Première résolution. — L'assemblée générale extraordinaire, après lecture du rapport de la société de gestion, décide d'augmenter le montant du capital social maximum statuaire pour le porter de 1 000 000 000 € à 2 000 000 000 €, et de modifier corrélativement l'article VI, 2 « Capital Social Statuaire », des Statuts en y ajoutant après le dernier paragraphe le nouveau paragraphe suivant :

« Il a été décidé en Assemblée Générale Extraordinaire en date du 23 mars 2017 de porter le capital social statuaire d'un milliard (1 000 000 000) d'euros à deux milliard (2 000 000 000) d'euros, divisé en 12 500 000 parts de 160 euros de valeur nominale chacune. »

L'assemblée générale extraordinaire autorise la société de gestion à modifier le dit nouveau paragraphe afin d'y faire figurer la date réelle de son adoption dans l'hypothèse où la présente résolution ne serait pas adoptée en première lecture.

En conséquence, l'assemblée générale extraordinaire prend acte de la modification corrélative de la note d'information de la SCPI.

Deuxième résolution. — L'assemblée générale extraordinaire, après lecture du rapport de la société de gestion, décide de modifier la stratégie d'investissement de la SCPI afin de permettre explicitement les prises de participations dans toutes entités étrangères, et de compléter en conséquence la dernière phrase du 3e alinéa de l'article 3 « Politique d'investissement » de la section « Introduction » de la note d'information comme suit :

Formulation initiale :

« Les acquisitions réalisées seront localisées à Paris, en région parisienne et en région ou par opportunité, dans la limite de 45 %, dans les pays de la zone euro. »

Formulation complétée :

« Les acquisitions réalisées seront localisées à Paris, en région parisienne et en région ou par opportunité, dans la limite de 45 %, dans les pays de la zone euro, étant entendu que ces acquisitions pourront notamment prendre la forme de prises de participations dans toutes sociétés et fonds de droit étranger de quelque nature qu'ils soient, y compris gérées par Primonial REIM ou par une société liée à Primonial REIM, la notion de société liée recouvrant toute société contrôlée par Primonial REIM ou placée sous le contrôle d'une société contrôlant elle-même Primonial REIM au sens de l'article L. 233-3, I et II du Code de commerce. »

Les décisions issues de la présente résolution prennent effet le 1er avril 2017.

Troisième résolution. — L'assemblée générale extraordinaire, après lecture du rapport de la société de gestion, prend acte de l'entrée en application du Règlement 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux SCPI édicté par l'Autorité des Normes Comptables et homologué par arrêté du 7 juillet 2016 publié au Journal Officiel du 19 juillet 2016.

En conséquence, l'assemblée générale extraordinaire autorise la modification du paragraphe B. « Provisions pour grosses réparations » de l'article 2 « Répartition des bénéfices et provision pour gros travaux » du chapitre IV « Fonctionnement de la Société » de la note d'information, comme suit :

Formulation initiale :

« B. Provisions pour grosses réparations

La provision pour grosses réparations est destinée à faire face aux dépenses de gros entretien et de grosses réparations nécessitées par l'état des immeubles ou autres biens immobiliers.

Cette provision est dotée annuellement d'un montant déterminé par la mise en œuvre d'une méthode basée sur le plan d'entretien du patrimoine et qui vise à répartir sur 5 ans le montant prévisionnel des travaux de grosses réparations tout en maintenant une provision au moins égale à 10 % du montant des loyers quittancés de l'exercice précédent.

Les dépenses effectivement engagées se traduisent par une reprise de provision, à condition que le stock résiduel de provision permette de couvrir les dépenses prévisionnelles de grosses réparations. »

Formulation modifiée :

« B. Provisions pour gros entretien

Les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien.

Le plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi dès la première année d'acquisition de l'immeuble, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens, qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices.

La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. Elle est constatée à la clôture de l'exercice à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation.

Les dépenses de gros entretiens de l'année ayant fait l'objet d'une provision doivent être reprise en résultat à due concurrence du montant provisionné. »

Les rédactions issues de la présente résolution sont portées dans la note d'information à effet du 1er avril 2017, étant entendu que la nouvelle réglementation comptable est applicable de plein droit à la Société à compter du 1er janvier 2017.

Quatrième résolution. — L'assemblée générale extraordinaire, après lecture du rapport de la société de gestion, décide de plafonner la commission de cession due à la société de gestion en cas de mutation de parts, et de modifier le troisième tiret du paragraphe C « Commission de cession » de l'article 2 « Rémunération de la société de gestion » du chapitre III « Frais » de la note d'information comme suit :

Formulation initiale :

« - en cas de mutation de parts, des frais de transfert d'un montant de 200 euros HT (soit 240 euros TTC pour un taux de TVA de 20%) par héritier, et de 75 euros HT (soit 90 euros TTC pour un taux de TVA de 20%) par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit (donation notamment). »

Formulation modifiée :

« - en cas de mutation de parts, des frais de transfert d'un montant de 200 euros HT (soit 240 euros TTC pour un taux de TVA de 20%) par héritier, ne pouvant dépasser 10% de la valorisation des parts au jour du décès, et de 75 euros HT (soit 90 euros TTC pour un taux de TVA de 20%) par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit (donation notamment). »

et de modifier en outre le troisième tiret du sous-paragraphe c. « Commission de cession et de mutation » du paragraphe 2. Rémunération de la société de gestion de l'article XXI des statuts comme suit :

Formulation initiale :

« - en cas de mutation de parts, des frais de transfert d'un montant de 200 euros HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 240,00 euros TTC pour un taux de TVA de 20,0 %) par héritier, et de 75 euros HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 90,00 euros TTC pour un taux de TVA de 20,0 %), par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit (donation notamment). »

Formulation modifiée :

« - en cas de mutation de parts, des frais de transfert d'un montant de 200 euros HT (soit 240 euros TTC pour un taux de TVA de 20%) par héritier, ne pouvant dépasser 10% de la valorisation des parts au jour du décès, et de 75 euros HT (soit 90 euros TTC pour un taux de TVA de 20%) par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit (donation notamment). »

Les décisions issues de la présente résolution prennent effet le 1er avril 2017.

Cinquième résolution. — 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.

Si, faute de quorum, cette assemblée ne pouvait valablement délibérer le 23 mars 2017, les associés seront réunis en seconde lecture le 31 mars à 14h30 à la même adresse et sur le même ordre du jour.

*Pour avis, la Société de Gestion,
PRIMONIAL REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT.*

1700461