CONVOCATIONS

ASSEMBLÉES D'ACTIONNAIRES ET DE PORTEURS DE PARTS

PRIMO 1

SCPI au capital de 123 252 000 €.

Siège social 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE.

513 167 239 R.C.S. NANTERRE.

AVIS DE CONVOCATION

pour l'Assemblée Générale Mixte du 13 juin 2014

statuant sur les comptes de la période du 1er janvier 2013 au 31 décembre 2013

La société FIDUCIAL GERANCE, en sa qualité de Société de Gestion de la société **PRIMO 1**, a l'honneur de convoquer Mesdames et Messieurs les porteurs de parts à l'Assemblée Générale Mixte qui aura lieu le :

Vendredi 13 juin 2014 à 15 heures
Immeuble Le lotus - 41, rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE

à l'effet de délibérer sur **l'ordre du jour** suivant :

Décisions soumises à l'assemblée générale ordinaire
1. Rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes.
— Approbation des comptes de l'exercice 2013 et des opérations traduites ou résumées dans ces rapports.
2. Quitus à la Société de Gestion.
3. Quitus au Conseil de surveillance.
4. Affectation du résultat de l'exercice 2013.
5. Approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la Société au 31/12/2013.
6. Approbation du rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les opérations visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.
7. Fixation du montant des jetons de présence alloué au Conseil de Surveillance.
8. Désignation de deux membres au Conseil de Surveillance.
9. Pouvoirs.

Décisions soumises à l'assemblée générale extraordinaire
10. Modification des statuts - Mise à jour des articles et textes applicables à votre SCPI.
11. Modification des statuts - Extension de l'objet social.
12. Modification des statuts – Insertion des dispositions de l'article 422-201 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers organisant la désignation des membres du Conseil de Surveillance.
13. Modification des statuts – Insertion de dispositions relatives à l'interdiction de détention de parts par les US person telles que définies par les autorités américaines des marchés financiers.
14.15. Modification des statuts – Insertion de nouvelles dispositions prévues par les textes soit en complément, soit en raison de leur nouveauté.
16. Adoption des statuts article par article puis dans son ensemble.
17. Pouvoirs.

TEXTE DES RESOLUTIONS

Décisions soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire

PREMIERE RESOLUTION. **—** L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2013, approuve, tels qu'ils lui ont été présentés, les comptes annuels ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

DEUXIEME RESOLUTION **.** **—** L'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance quitus entier et définitif de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2013.

***TROISIEME RESOLUTION*. —** L'Assemblée Générale donne quitus entier et définitif de sa mission au Conseil de Surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2013.

QUATRIEME RESOLUTION. — L'Assemblée Générale approuve la dotation aux provisions pour grosses réparations pour un montant de 136 744,13 €.

L'Assemblée Générale, constatant que :

– bénéfice de l'exercice s'élève à	2 209 538,20 €
– auquel s'ajoute le compte de report à nouveau de	459 054,10 €
– formant ainsi un bénéfice distribuable de	2 668 592,30 € :

1°/ décide de répartir une somme de 2 310 975 € entre tous les associés, au prorata de leurs droits dans le capital et de la date d'entrée en jouissance des parts. L'Assemblée Générale prend acte que les deux acomptes semestriels versés aux associés et à valoir sur la distribution décidée ce jour, en représentent l'exact montant. Aucun versement complémentaire ne sera nécessaire à ce titre.

2°/ constate qu'après prélèvement de la somme de 101 436,80 € sur le compte de report à nouveau, celui-ci présente un solde créditeur de 357 617,30 €.

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à procéder à la distribution partielle ou totale du compte de report à nouveau quand elle le jugera opportun.

CINQUIEME RESOLUTION. — Conformément aux dispositions de l'article L214-109 du Code Monétaire et Financier, l'Assemblée Générale approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société qui s'élèvent au 31 décembre 2013 à :

– valeur comptable :	130 044 658,55 € soit 422,04 € par part.
– valeur de réalisation :	130 380 486,25 € soit 423,13 € par part.
– valeur de reconstitution :	155 893 236,77 € soit 505,93 € par part.

SIXIEME RESOLUTION. — Après avoir entendu le rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier et le rapport du Conseil de Surveillance, l'Assemblée Générale approuve les conventions qui y sont visées.

SEPTIEME RESOLUTION. — L'Assemblée Générale fixe le montant des jetons de présence à répartir entre les membres du conseil de surveillance, pour l'exercice 2014, à 5 000 €. Les membres du conseil pourront en outre prétendre au remboursement de leurs frais de déplacement sur présentation d'un justificatif.

HUITIEME RESOLUTION. — L'assemblée générale approuve l'élection de deux membres au conseil de surveillance et ce pour une durée de trois années soit jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2016, parmi la liste des candidats ci-dessous. L'assemblée générale décide que seront élus les associés candidats ayant réuni le plus grand nombre de voix.

Associés sortants se représentant

Monsieur Grégory FRAPET - 43 ans - Demeurant à Neuilly-sur-Seine (92)
Détenant 1 part
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : directeur immobilier collectif de la société Primonial, puis directeur général de la société de gestion de portefeuille Primonial REIM.

PRIMONIAL CAPIMMO - Société Civile Immobilière
499 341 469 RCS Paris - APE 6832A
Siège social : 15-19 avenue de Suffren - 75007 Paris
Représentée par son gérant, la société Primonial REIM, elle-même représentée par son Président, Monsieur Laurent FLECHET
Détenant 44 parts.

NEUVIEME RESOLUTION. — L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités de dépôt, publicité ou autres qu'il appartiendra.

Décisions soumises à l'Assemblée Générale Extraordinaire

DIXIEME RESOLUTION. — L'Assemblée Générale, après avoir pris acte de l'adoption de l'Ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 transposant, notamment, la Directive dite « AIFM » en droit français, décide de mettre à jour l'ensemble des articles et textes applicables dont il est fait mention dans les statuts.

ONZIEME RESOLUTION
L'Assemblée Générale, connaissance prise des articles L.214-114 et L.214-115 du Code monétaire et financier permettant d'élargir l'objet social de la société, décide, en conséquence, de modifier ledit objet social, en introduisant les nouvelles dispositions telles que prévues par lesdits articles, comme suit :

« La Société a pour objet :

– L'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif à usage d'habitation principale ;
– L'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ;
– La détention de droits réels visés à l'article L.214-155-1 du Code monétaire et financier portant sur de tels immeubles.

Les immeubles éligibles à l'actif de la Société sont ceux visés par les articles L.214-115 et R.214-155 du Code monétaire et financier.

Dans le cadre de cette gestion, la Société peut procéder à des travaux de toute nature dans lesdits immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut, en outre, acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

Les travaux d'agrandissement et de reconstruction sont soumis à des conditions de réalisation strictes fixées aux termes de l'article R.214-157 du Code monétaire et financier.

La Société peut céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel et ce, conformément aux conditions arrêtées par l'article R.214-157 du Code monétaire et financier.

En outre, il est possible à la Société de détenir :

– Des parts de sociétés de personnes non admises aux négociations sur un marché réglementé de manière directe ou indirecte pouvant représenter jusqu'à 100% de l'actif de la Société ;
– Des parts de SCPI, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier, professionnels ou non, et des parts, actions ou droits d'organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme, sous réserve que les titres de ces sociétés et organismes ne représentent pas plus de 10% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société

Et ce, sous respect des conditions fixées par les articles L.214-115 et R.214-156 du Code monétaire et financier.

Enfin, la Société peut procéder à des dépôts et liquidités tels que définis par décret en Conseil d'État ainsi qu'à des avances en compte courant consenties en application de l'article L.214-101 du Code monétaire et financier. »

Et de modifier, corrélativement, l'article 2 des statuts.

DOUZIEME RESOLUTION. — L'Assemblée Générale, connaissance prise des dispositions de l'article 422-201 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers organisant la désignation des membres du Conseil de Surveillance, décide d'insérer à la fin de l'article 17 – Nomination du Conseil de Surveillance un nouveau paragraphe rédigé comme suit :

« Conformément à l'article 422-201 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, la Société de Gestion, préalablement à la convocation de l'Assemblée devant désigner de nouveaux membres du Conseil de Surveillance, procède à un appel de candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les associés non fondateurs. Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. La liste des candidats est présentée dans une résolution. Les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite du nombre de postes à pourvoir. »

Suppression corrélative du paragraphe ci-après :
« Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion sollicitera les candidatures des Associés et leur proposera de voter, par mandat impératif, les résolutions ayant pour objet la désignation des membres du Conseil de Surveillance. »

TREIZIEME RESOLUTION. — L'Assemblée Générale, connaissance prise des incidences de la loi américaine dite « Dodd-Frank » imposant, notamment, des restrictions et des obligations spécifiques concernant la commercialisation des instruments financiers à des US person, décide d'insérer dans les statuts des dispositions relatives à l'interdiction aux US person de détenir des parts de la Société soit par souscription, soit par transmission et, en conséquence, de modifier les articles suivants comme suit :

ARTICLE 7 – AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL
Introduction d'un alinéa avant le dernier alinéa rédigé comme suit :
« Aucune souscription de parts de la Société ne pourra être réalisée par une US person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers. »

ARTICLE 10 – DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES
Insertion à la fin du § 1) de la disposition suivante :

« Si, en cours de détention, il advenait que les associés deviennent US person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers, il conviendra que ceux-ci prennent contact auprès de la Société de Gestion de manière à organiser le rachat de leurs parts sans qu'ils ne puissent s'y opposer. »

ARTICLE 11 – TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES

3. Transmission entre vifs

Suppression de l'alinéa « Les parts sociales sont librement cessibles. »

Introduction de dispositions relatives à la mise en place d'une procédure d'agrément en matière de cession de parts entre vifs rédigées comme suit :

« Les transmissions entre vifs sont soumises à l'agrément préalable de la Société de Gestion. En outre, il est précisé que :

1. toute transmission de parts à une US person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers est interdite ;
2. toute transmission de parts par donation doit être constatée par acte notarié au sens de l'article 931 du Code civil.

– Agrément

Les parts sont librement cessibles entre associés. Par contre, il est formellement convenu que, sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, elles ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la Société qu'avec l'agrément préalable de la Société de Gestion.

A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts sociales doit en informer la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception, en indiquant les nom, prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans les deux mois de la réception de cette lettre recommandée, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé vendeur par lettre recommandée avec accusé de réception. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément est considéré comme donné.

– Refus d'agrément

Si la Société de Gestion se refuse à agréer le cessionnaire proposé, elle doit, dans le délai d'un mois à compter de la notification de son refus, faire acquérir les parts soit par un associé, ou à défaut, un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la société en vue d'une réduction de capital.

Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ainsi que le prix offert sont notifiés au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est déterminé par un expert désigné, soit par les parties, soit, à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du Tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Si dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus d'agrément, sauf prorogation par décision de justice conformément à la loi, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est réputé acquis. »

4. Transmission par décès

Introduction à la suite de l'alinéa 1 de la disposition suivante :
« Si le conjoint, les héritiers et/ou ayants droit sont des US person telles que définies par les autorités américaines des marchés financiers, il conviendra que ceux-ci prennent contact auprès de la Société de Gestion de manière à organiser le rachat de leurs parts sans qu'ils ne puissent s'y opposer.»

QUATORZIEME RESOLUTION. — L'Assemblée Générale, connaissance prise des autres modifications apportées par l'Ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 aux dispositions législatives et réglementaires régissant les SCPI, décide de procéder à différentes modifications statutaires comme suit :

ARTICLE 7 – AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL

Suppression de l'alinéa suivant :
« Il ne peut être procédé à une nouvelle augmentation de capital que si les trois quarts au moins de la précédente ont été investis ou affectés à des investissements, conformément à l'objet social ».

Précision concernant la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social et la non satisfaction des offres de cession de parts figurant sur le registre du délai : « *depuis plus de trois mois* ».

ARTICLE 15 – ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION

Dans le cadre de l'opération de contracter au nom de la Société des emprunts, assumer les dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, introduction, à la fin du quatrième alinéa, de la précision relative à la limite maximum fixée par l'Assemblée Générale :
« cette limite tenant compte de l'endettement des sociétés mentionnées au 2° du I de l'article L214-115 du Code Monétaire et Financier. »

ARTICLE 25 – ASSEMBLEES GENERALES

1) Convocation

Concernant la convocation des associés, suppression de la disposition « sous la condition d'adresser à la Société le montant des frais de recommandation » et ajout de la disposition « ou par des moyens de télécommunication électronique »

Précision dans l'alinéa consacré que les projets de résolutions présentés par un ou plusieurs associés pourront également être adressés « *ou par voie électronique* » vingt-cinq jours « *au moins* » avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation.

ARTICLE 27 – CONSULTATIONS ECRITES – VOTE PAR CORRESPONDANCE

1. Consultations écrites

Suppression à la fin de l'alinéa 3 « à condition de régler les frais de recommandation » et remplacement par « ou par voie électronique »

ARTICLE 29 – INFORMATION DES ASSOCIES

Introduction après l'alinéa 1 des dispositions suivantes :
« La Société peut avoir recours à des moyens de télécommunication électronique pour remplacer l'envoi postal prévu en matière de convocation des associés et de communication à ceux-ci des documents sociaux ainsi que tout document destiné à ces derniers se rapportant à ladite Société à condition que la Société ait préalablement recueilli par écrit l'accord des associés concernés et ce, conformément à l'article R.214-137 du Code monétaire et financier. »

QUINZIEME RESOLUTION. **—** L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, décide également de procéder aux modifications statutaires ci-après :

ARTICLE 9 – PARTS SOCIALES

Suppression à l'alinéa 2 de l'expression - actes ultérieurs « *qui pourront modifier le capital* » - pour la remplacer par l'expression plus générique : actes « *modificatifs* » ultérieurs.

Ajout dans ledit alinéa aux cessions l'expression de « *ou transferts de parts* »

Suite à la suppression de la délivrance de certificats papiers en raison de la mise en place du registre, il convient de procéder à la suppression de la disposition suivante :
« A chaque associé qui en fait la demande, il est délivré par la Société de Gestion un certificat représentatif de ses parts. Ces certificats ne sont pas des titres négociables. Les certificats devront obligatoirement être restitués à la société avant toute transcription de cession sur le registre des transferts ou toute

demande de retrait. En cas de perte, vol, destruction ou non-réception d'un certificat, l'Associé devra présenter à la Société de Gestion une déclaration de perte, signée dans les mêmes conditions que le bulletin de souscription original et la signature devra être légalisée par un Officier Ministériel ou par toute autre voie légale. Le nouveau certificat nominatif de parts, portant la mention « DUPLICATA », sera alors délivré sans frais. »

Et de la remplacer par la disposition ci-après :
« Il n'existe plus de certificats de parts sociales. Ceux antérieurement émis sont devenus sans objet et inopposables. »

ARTICLE 10 – DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES

Insertion à l'alinéa 2 du point 2) du terme « *du montant* » entre « *à hauteur* » et « *de sa part au capital* » de manière à être en conformité avec l'alinéa de l'article L.214-89 du Code monétaire et financier.

ARTICLE 12 – INDIVISIBILITE DES PARTS SOCIALES

Ajout à la fin de l'article d'une disposition concernant le démembrement de propriété des parts et les modalités de représentation vis-à-vis de la Société :
« Les usufruitiers et nus-propriétaires doivent également se faire représenter auprès de la société par une seule et même personne nommée d'un commun accord entre eux. A défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la société, toutes communications sont à faire à l'usufruitier qui est seul convoqué aux Assemblées Générales, mêmes Extraordinaires ou modificatives des statuts, et a seul le droit d'y assister et de prendre part aux votes et consultations par correspondance, quelle que soit la nature de la décision.
A défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la Société de Gestion, les distributions de plus-values, d'acomptes et solde de liquidation sont faites à l'usufruitier, à titre de quasi-usufruit. »

ARTICLE 17 – NOMINATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Concernant le remplacement d'un membre démissionnaire, substitution de l'expression « *que jusqu'à la prochaine Assemblée Générale* » par l'expression « *que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur* ».

ARTICLE 18 – *ORGANISATION* - REUNIONS ET DELIBERATIONS DU CONSEIL

Ajout de l'alinéa ci-après à la fin de l'article :
« Le Conseil de Surveillance peut établir un règlement intérieur qui s'imposera à chacun des membres et devra être accepté par tout candidat se présentant à cette fonction. »

ARTICLE 22 – ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS

Suite à abrogation de différents articles concernant les missions et obligations du Commissaire aux Comptes et à une nouvelle numérotation de ceux-ci, mise à jour des dispositions auxquelles il est fait référence dans ledit article.

ARTICLE 23 – REMUNERATION ET RESPONSABILITE

Mise à jour des articles relatifs aux honoraires du ou des Commissaires aux Comptes.

ARTICLE 27 – CONSULTATIONS ECRITES – VOTE PAR CORRESPONDANCE

2. Vote par correspondance

A la fin du point 2, ajout de la précision ci-après :
« Le formulaire de vote par correspondance adressé à la Société de Gestion pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour. »

ARTICLE 32 – DETERMINATION « *DU RESULTAT* » au place et lieu « *DES BENEFICES* »

A la fin de l'article, ajout de l'alinéa ci-après traitant des pertes :

« Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance. »

ARTICLE 34 – DISSOLUTION

Introduction de l'alinéa ci-après à la fin de l'article :
« L'interdiction, la faillite personnelle, le redressement judiciaire ou la liquidation judiciaire, la banqueroute d'un ou plusieurs associés ne mettront pas fin à la Société. »

Suppression corrélative dudit alinéa au point 4. de l'article 11 des statuts.

ARTICLE 36 – CONTESTATIONS

Ajout dans l'intitulé de l'article 36 du terme « *Élection de domicile* ».

SEIZIEME RESOLUTION. — L'Assemblée Générale, en conséquence de l'adoption des résolutions précédentes et connaissance prise du projet des statuts de la Société intégrant les modifications ci-dessus arrêtées, adopte article par article, puis dans son ensemble, le texte des nouveaux statuts de la SCPI PRIMO 1 dont un exemplaire est annexé au présent procès-verbal.

DIX-SEPTIEME RESOLUTION. — L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités de dépôt, publicité ou autres qu'il appartiendra.

1402386