Avis de convocation / avis de réunion

PRIMO 1

SCPI au capital de 123 252 000 €
Siège social 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE
513 167 239 RCS NANTERRE
Visa de l'Autorité des marchés financiers n° 10-27 du 10 septembre 2010 portant sur la note d'information

AVIS DE CONVOCATION
POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 22 JUIN 2018
statuant (1) sur les comptes de la période du 1er janvier 2017 au 31 décembre 2017
(2) sur des modifications statutaires portant sur les articles 2 et 16 des statuts

La société FIDUCIAL Gérance, 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 22 juin 2018 à 10 heures 30
Immeuble Le Lotus - 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE

Aux fins de délibérer sur **l'ordre du jour** suivant :

Décisions du ressort de 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 2017 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 2017.
5. Approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la Société au 31/12/2017.
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. Désignation de trois (3) membres au Conseil de Surveillance.
8. Pouvoirs.

Décisions du ressort de l'Assemblée Générale Extraordinaire

9. Modification de l'article 2 des statuts : Précision de l'application des dispositions de l'article 199 septvicies du Code Général des Impôts.
10. Modification de l'article 16 des statuts : Actualisation du taux de T.V.A. visé.
11. Pouvoirs.

TEXTE DES RESOLUTIONS

Décisions soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire

PREMIERE RESOLUTION (Approbation des comptes annuels). —

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir entendu :

— la lecture du rapport de la Société de Gestion,
— la lecture du rapport du Conseil de Surveillance,
— la lecture du rapport des Commissaires aux Comptes,

sur l'exercice clos le 31 décembre 2017,

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 (Quitus à la Société de Gestion). —

L'Assemblée Générale

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

donne à la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance quitus entier et définitif de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2017.

TROISIEME RESOLUTION (Quitus au Conseil de Surveillance). —

L'Assemblée Générale

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

donne quitus entier et définitif de sa mission au Conseil de Surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2017.

QUATRIEME RESOLUTION (Approbation de la dotation aux provisions pour gros entretiens et Affectation du résultat de l'exercice). —

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir entendu :

— la lecture du rapport de la Société de Gestion,
— la lecture du rapport du Conseil de Surveillance
— la lecture du rapport des Commissaires aux Comptes,

1°/ approuve la dotation aux provisions pour gros entretiens pour un montant de 55 200,00 €;

2°/ décide

après avoir constaté que :

– le bénéfice de l'exercice s'élève à	3 198 017,28 €
– auquel s'ajoute le compte « report à nouveau » qui, après imputation de l'écart comptable entre la P.G.R. et la P.G.E. de + 118 281,44 €, s'élève à	483 699,30 €
– formant ainsi un bénéfice distribuable de	**3 681 716,58 €**

de répartir une somme de **3 235 365,00 €** entre tous les associés, au prorata de leurs droits dans le capital et de la date d'entrée en jouissance des parts;

3°/ prend acte que les quatre (4) acomptes trimestriels 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 ;

4°/ prend acte qu'après prélèvement de la somme de 37 347,72 € sur le compte de report à nouveau, celui-ci présente un solde créditeur de 446 351,58 €.

5°/ 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 (Approbation des valeurs réglementaires). —

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

Conformément aux dispositions de l'article L214-109 du Code Monétaire et Financier,

approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société qui s'élèvent au 31 décembre 2017 à :

– valeur comptable :	130 133 392,83 €, soit 422,33 € par part
– valeur de réalisation :	126 899 925,18 €, soit 411,84 € par part
– valeur de reconstitution :	150 776 559,20 €, soit 489,33 € par part.

SIXIEME RESOLUTION (Approbation des conventions réglementées). —

l'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

Après avoir entendu :

— la lecture du rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier,
— la lecture du rapport du Conseil de Surveillance,

approuve les conventions qui y sont visées.

SEPTIEME RESOLUTION (Élection de membres du Conseil de Surveillance). —

l'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

Constatant que les mandats de membres du Conseil de Surveillance de Messieurs Serge BLANC, Frédéric BODART et Jean-Pierre MATHIEU arrivent à expiration à l'issue de la présente Assemblée,

approuve l'élection de trois (3) membres au Conseil de Surveillance et ce, pour une durée de trois (3) années, conformément à l'article 17 des statuts, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2020, parmi la liste des candidats ci-dessous;

prend acte que sont élus les associés candidats ayant réuni le plus grand nombre de voix parmi :

— Membres sortants se représentant
(par ordre alphabétique)

Monsieur Serge BLANC
Né le 16 octobre 1950
Demeurant à VERSAILLES (78)
Détenant 75 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années :
Cadre bancaire – Secrétaire général d'une association d'actionnaires.

Monsieur Frédéric BODART
Né le 17 juin 1955
Demeurant à COMINES (59)
Détenant 167 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années :
Directeur Général d'une société immobilière

Monsieur Jean-Pierre MATHIEU
Né le 24 septembre 1963
Demeurant à PARIS (75)
Détenant 290 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années :
Audits Internes et Risques - Direction Générale de la SNCF

— Associés faisant acte de candidature
(par ordre alphabétique)

Monsieur Jean-Yves DAVID
Né le 22 novembre 1956
Demeurant à PORNICHET (44)
Détenant : 28 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années :
Cadre de la fonction publique hospitalière – Investisseur Privé.

Monsieur Patrick SAMAMA
Né le 20 avril 1947
Demeurant à NEUILLY-SUR-SEINE (92)
Détenant : 55 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années :
Retraité – Investisseur immobilier privé – Ancien directeur financier PME.

HUITIEME RESOLUTION (Pouvoirs en vue des formalités). —

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

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

NEUVIEME RESOLUTION (Modification de l'article 2 des statuts : Précision de l'application des dispositions de l'article 199 septvicies du Code Général des Impôts). —

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

décide, dans la continuité de l'adoption de la neuvième résolution par l'Assemblée Générale Ordinaire du 23 juin 2017, de modifier comme suit l'article 2 des statuts afin de préciser l'application des dispositions de l'article 199 septvicies du Code général des impôts :

Ancienne rédaction :	**Nouvelle rédaction :**
« **Article 2 – Objet** 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 R.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.	« **Article 2 – Objet** La Société a pour objet, dans le cadre de l'article 199 septvicies du Code Général des Impôts : — L'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier constitué d'immeubles locatifs neufs ou neufs réhabilités ou encore en l'état futur d'achèvement, à usage d'habitation principale ; — L'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location à usage d'habitation principale ; — La détention de droits réels 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 et sous réserve des dispositions de l'article 199 septvicies du Code Général des Impôts. Dans le cadre de cette gestion, la Société peut, dans les conditions légales et réglementaires et sous réserve des dispositions de l'article 199 septvicies du Code Général des Impôts, procéder à des travaux d'amélioration ou de mise aux normes environnementales ou énergétiques et, à titre accessoire, à des travaux d'agrandissement et de reconstruction. Elle peut, en outre, acquérir des équipements et/ou installations nécessaires à l'utilisation de tels 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

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'Etat ainsi qu'à des avances en compte courant consenties en application de l'article L.214-101 du Code Monétaire et Financier. »	immobilier et ce, dans les limites prévues par les dispositions de l'article R.214-157 du Code Monétaire et Financier et sous réserve des dispositions de l'article 199 septvicies du Code Général des Impôts. 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 et sous réserve des dispositions de l'article 199 septvicies du Code Général des Impôts. Enfin, la Société peut procéder à des dépôts et liquidités tels que définis par décret en Conseil d'Etat ainsi qu'à des avances en compte courant consenties en application de l'article L.214-101 du Code Monétaire et Financier et sous réserve des dispositions de l'article 199 septvicies du Code Général des Impôts. »

DIXIEME RESOLUTION (Modification de l'article 16 des statuts : Actualisation du taux de T.V.A. visé). —

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

décide d'actualiser le taux de T.V.A. visé à l'article 16 des statuts, celui actuellement en vigueur étant de 20%, et, en conséquence, autorise la Société de Gestion à procéder à cette mise à jour statutaire.

ONZIEME RESOLUTION (Pouvoirs en vue des formalités). —

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

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.

Dans l'hypothèse où faute de quorum requis, l'Assemblée ne pourrait délibérer le vendredi 22 juin 2018, les associés sont d'ores et déjà convoqués pour le jeudi 5 juillet 2018 à 10h30 au 41 Avenue Gambetta - 92400 COURBEVOIE afin de délibérer sur le même ordre du jour. Le bulletin de vote adressé lors de la première convocation sera valable pour les autres Assemblées Générales convoquées sur le même ordre du jour.