BALO

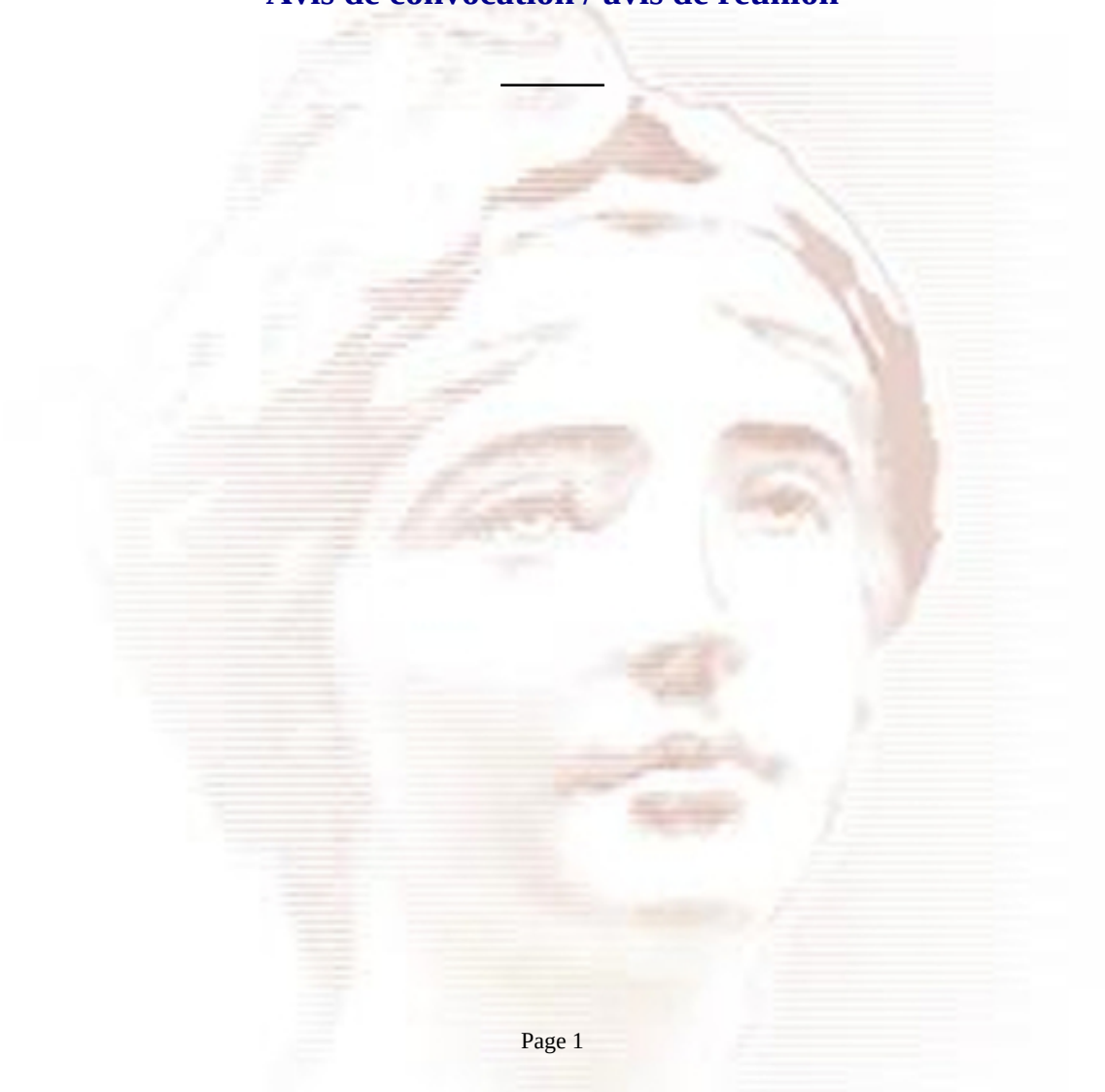
BULLETIN DES ANNONCES LEGALES OBLIGATOIRES

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



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
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 ORDINAIRE DU 6 JUIN 2023

statuant sur les comptes de la période du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2022

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 Ordinaire qui aura lieu le :

Mardi 06 juin 2023 à 10 heures 30
Immeuble Ellipse - 41 Avenue Gambetta - 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 Co-Commissaires aux Comptes.
Approbation des comptes de l'exercice 2022 et des opérations traduites ou résumées dans ces rapports.
2 Quitus à la Société de Gestion.
3 Quitus au Conseil de Surveillance.
4 Approbation de la dotation aux provisions pour gros entretiens et Affectation du résultat de l'exercice 2022.
5 Approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la Société au 31 décembre 2022.
6 Approbation du rapport des Co-Commissaires aux Comptes sur les opérations visées à l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier.
7 Autorisation de mise en œuvre anticipée du processus de cession d'actifs immobiliers de la SCPI.
8 Fixation des modalités d'allocation d'une commission sur cession des actifs immobiliers.
9 Autorisation de distribution de sommes prélevées sur les réserves « *plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles* ».
10 Modification du montant des jetons de présence alloués aux membres du Conseil de Surveillance.
11 Désignation de quatre (4) membres au Conseil de Surveillance.
12 Pouvoirs en vue des formalités.

Les associés sont invités à consulter régulièrement la rubrique dédiée aux Assemblées Générales SCPI 2023 sur le site internet.

Délibérations de l'Assemblée Générale
En tant qu'Assemblée Générale Ordinaire
Et aux conditions de quorum et de majorité requises en conséquence

Première résolution

- APPROBATION DES COMPTES ANNUELS -

L'Assemblée Générale,
statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir pris connaissance :

- du rapport de la Société de Gestion, du rapport du Conseil de Surveillance,
- du rapport des Co-Commissaires aux Comptes,

sur l'exercice clos le 31 décembre 2022,

approuve, tels qu'ils lui ont été présentés, les comptes annuels ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

Deuxième résolution

- QUITUS A LA SOCIETE 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 2022.

Troisième résolution

- 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 2022.

Quatrième résolution

- APPROBATION DE LA DOTATION AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS ET AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE -

L'Assemblée Générale,
statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir pris connaissance :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance
- du rapport des Co-Commissaires aux Comptes,

1°/ approuve la dotation aux provisions pour gros entretiens pour un montant de 669 120,00 € ;

2°/ décide
après avoir constaté que :

le bénéfice de l'exercice s'élève à	2 787 254,66 €
auquel s'ajoute le compte « report à nouveau » qui s'élève à	252 376,48 €

formant ainsi un bénéfice distribuable de **3 039 631,14 €**

de répartir une somme de 2 834 796,01 €, correspondant à 9,20 € par part, 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 47 541,35 € sur le compte « report à nouveau », celui-ci présente un solde créditeur de 204 835,13 €.

Cinquième résolution

- APPROBATION DES VALEURS REGLEMENTAIRES -

L'Assemblée Générale,
statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

conformément aux dispositions de l'article L. 214-109 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 2022 à :

- **valeur comptable :** 129 891 611,38 €, soit 421,55 € par part
- **valeur de réalisation :** 131 171 446,42 €, soit 425,70 € par part
- **valeur de reconstitution :** 159 265 012,98 €, soit 516,88 € par part.

Sixième résolution

- APPROBATION DES CONVENTIONS REGLEMENTEES -

L'Assemblée Générale,
statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir pris connaissance :

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

approuve les conventions qui y sont mentionnées.

Septième résolution

- AUTORISATION DE MISE EN ŒUVRE ANTICIPEE DU PROCESSUS DE CESSION D'ACTIFS IMMOBILIERS DE LA SCPI -

L'Assemblée Générale,
statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir pris connaissance :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

1°/ autorise la Société de Gestion à mettre en œuvre, de manière anticipée, le processus de cession d'actifs immobiliers de la SCPI et ce, conformément à la règle fixée aux termes des délibérations du Conseil de Surveillance du 17 octobre 2022 et avec l'assistance du Conseil de Surveillance ;

2°/ prend acte que la mise en œuvre de ce processus entraînera une baisse de revenus qui devrait être compensée par les produits issus des cessions et a pour objectif de raccourcir les délais de liquidation nécessaires à compter de la décision de dissolution anticipée de la SCPI devant être prise à l'issue de la période complémentaire de trois (3) ans dont l'échéance est fixée à la date du 4 juillet 2027.

Huitième résolution

- FIXATION DES MODALITES D'ALLOCATION D'UNE COMMISSION SUR CESSION DES ACTIFS IMMOBILIERS -

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

décide, dans le cadre du processus anticipé de cession d'actifs immobiliers de la SCPI, objet de la précédente résolution, d'allouer à la Société de Gestion, une commission sur cession d'actifs immobiliers selon les modalités ci-après:

- 1,5 % hors taxes du Prix de Vente Net Vendeur par lot vendu ;
- Et, le cas échéant, en cas de surperformance, un complément de commission sera allouée correspondant à **10% hors taxes de la fraction du Prix de Vente Net Vendeur se situant au-delà de 10% de la valeur d'expertise de référence** à la date de la cession du lot considéré ;

laquelle sera payable à compter de la date de la cession par la SCPI de chaque lot, toutes conditions suspensives levées et prix de cession net encaissé.

Neuvième résolution

- AUTORISATION DE DISTRIBUTION DE SOMMES PRELEVEES SUR LES RESERVES

« PLUS OU MOINS-VALUES REALISEES SUR CESSION D'IMMEUBLES » -

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

autorise la Société de Gestion à procéder, conformément aux dispositions légales et statutaires, à la distribution de sommes prélevées sur les réserves « *plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles* » dont elle a la disposition.

La présente autorisation est valable jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point.

Dixième résolution

- MODIFICATION DU MONTANT DES JETONS DE PRESENCE ALLOUES AU MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE -

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

1°/ décide de modifier le montant global des jetons de présence à répartir entre les membres du Conseil de Surveillance en le portant de 7 200 € à **12 000 €** et ce, à compter de l'exercice 2023 et jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point ;

2°/ prend acte que les membres du Conseil de Surveillance pourront en outre continuer à prétendre au remboursement de leurs frais de déplacement sur présentation d'un justificatif.

Onzième résolution

- ELECTION 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 Madame Marie-José DUTEURTRE et de Monsieur Frédéric GAYRAUD arrivent à expiration à l'issue de la présente Assemblée,

prenant acte, d'une part, des délibérations de l'Assemblée Générale Mixte du 07 juin 2013 ayant décidé de fixer le nombre de poste à pourvoir au sein du Conseil de Surveillance à dix (10) et, d'autre part, de la suggestion du Conseil de Surveillance de pourvoir les deux (2) postes restés vacants, soit par décès, soit par absence de candidature en 2022,

1°/ approuve l'élection de quatre (4) 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 2025, parmi la liste des candidats ci-dessous ;

2°/ prend acte que sont élus les associés candidats ayant réuni le plus grand nombre de voix parmi :

Membres sortants se représentant

(par ordre alphabétique)

Madame Marie-José DUTEURTRE

Née le 28 décembre 1953

Demeurant au HAVRE (76)

Détenant 85 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Professeur de mathématiques en Lycée à la retraite – Membre de conseils de surveillance dans les SCPI résidentiels

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 18

Monsieur Frédéric GAYRAUD

Né le 04 septembre 1971

Demeurant à MARSEILLE (13)

Détenant 313 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Professeur Finance, MBA, ESCAET à AIX- EN-PROVENCE (13) – Directeur de projet Transformation Digitale Finance & RH au sein de SOPRA STERIA GROUP – Fondateur et Gérant de PRADO CONSULTING, société de conseil en stratégie et management et ce, depuis 2010

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 1

Associés faisant acte de candidature

(par ordre alphabétique)

AAAZ

Société Civile Immobilière

Détenant 589 parts

490 714 458 RCS VERSAILLES

APE 6820B

Siège social : 2, Allée de Marivel – 96 Avenue de Paris – 78000 VERSAILLES

Dont le représentant permanent est Monsieur Jocelyn BLANC

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 2

Monsieur Laurent BOUSQUET

Né le 1er mars 1972

Demeurant à SAINT-MAUR-DES FOSSÉS (94)

Détenant 18 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Cadre commercial chez un éditeur mondial de logiciels de gestion – Investisseur immobilier et gérant d'une SCI patrimoniale – Associé d'une quinzaine de SCPI depuis 2008 lui conférant la capacité d'apporter son expertise commerciale, financière et immobilière

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 1

Monsieur Jean-Yves DAVID

Né le 22 novembre 1956

Demeurant à PORNICHET (44)

Détenant 31 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Investisseur privé - membre de l'APPSCPI - membre de conseils de surveillance depuis 20 ans

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 3

Madame Sandrine KONTZ

Née le 6 juin 1976

Demeurant à LE TAILLAN MEDOC (33)

Détenant 187 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Sage-femme (activité salariée et libérale)

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 2

Madame Alexandra LAFON

Née le 7 août 1980

Demeurant à ANGLET (64)

Détenant 285 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Employée de Jeux

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 1

Douzième résolution

- POUVOIRS EN VUE DES FORMALITES -

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.