BALO

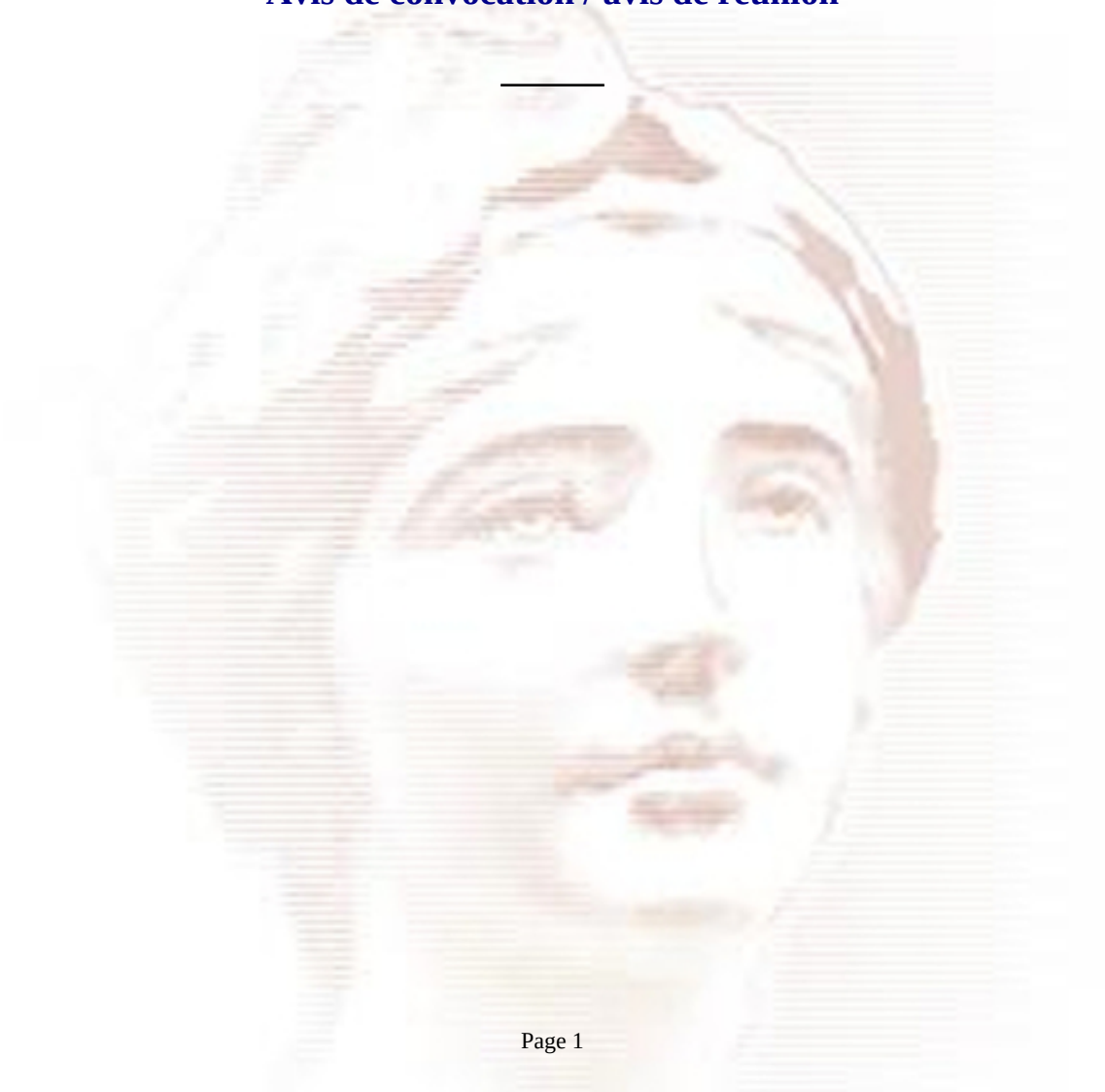
BULLETIN DES ANNONCES LEGALES OBLIGATOIRES

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 MIXTE DU 04 JUIN 2025

statuant (1) sur les comptes de la période du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024
ainsi que (2) sur des modifications statutaires

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 :

Mercredi 04 juin 2025 à 10 heures 30
Immeuble L'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 2024 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 2024.
5 Prise d'acte de la distribution d'un acompte sur cession d'actifs immobiliers.
6 Approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la Société au 31 décembre 2024.
7 Approbation du rapport des Co-Commissaires aux Comptes sur les opérations visées à l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier.
8 Arrivée à échéance du mandat d'un Co-Commissaire aux Comptes : Renouvellement.
9 Modification du montant des jetons de présence alloués aux membres du Conseil de Surveillance.
10 Désignation de trois (3) membres au Conseil de Surveillance.
11 Pouvoirs en vue des formalités.

Décisions du ressort de l'Assemblée Générale Extraordinaire

12 Modification de la règle de quorum en assemblée générale extraordinaire – Modification de l'article 24 – 4. des statuts.
13 Autorisation des associés à participer et à voter aux assemblées générales par un moyen de télécommunications permettant leur identification – Modification de l'article 25 – 3. des statuts.
14 Modification de l'article 27 – 2. Vote par correspondance des statuts en prévoyant la possibilité du vote électronique en plus du vote par correspondance et suppression du délai de prise en compte du formulaire de vote par correspondance.
15 Suppression de l'approbation des valeurs réglementaires par les associés conformément à l'article L.214-109 du Code monétaire et financier – Modification de l'article 26 – 1. des statuts.
16 Actualisation des textes codifiés dont la numérotation a été modifiée au sein des articles 21 à 23 des statuts.
17 Pouvoirs en vue des formalités.

A défaut de quorum, les associés seront à nouveau convoqués le Mardi 24 juin 2025 à 10h00.

Les associés sont invités à consulter régulièrement la rubrique dédiée aux Assemblées Générales SCPI 2025 dans l'espace associé dédié.

Projet de texte des résolutions

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 2024,

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 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 2024.

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 2024.

Quatrième résolution
- 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 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 652 400,00 € ;
2°/ décide

après avoir constaté que :

- le bénéfice de l'exercice s'élève à 2 418 508,84 €
- auquel s'ajoute le compte *« report à nouveau »* qui s'élève à 212 800,07 €
- **formant ainsi un bénéfice distribuable de 2 631 308,91 €**

de répartir une somme de **2 418 820,50 €**, correspondant à 7,85 € 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 311,66 € sur le compte « report à nouveau », celui-ci présente un solde créditeur de 212 488,41 €.

Cinquième résolution
- Prise d'acte de la distribution d'un acompte sur cession d'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,

prend acte qu'un montant de 9,75 € par part a été versé aux Associés à titre d'acompte sur cession d'actifs immobiliers.

Sixième résolution

- Approbation des valeurs réglementaires -

L'Assemblée Générale,

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

conformément à l'article 26 des statuts,

approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société qui s'élèvent au 31 décembre 2024 à :

- **valeur comptable :**
  127 155 089,75 €, soit 412,67 € par part
- **valeur de réalisation :**
  111 336 337,30 €, soit 361,33 € par part
- **valeur de reconstitution :**
  135 142 737,91 €, soit 438,59 € par part.

Septième résolution

- Approbation des conventions réglementées -

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.

Huitième résolution

- Arrivée à échéance du mandat d'un Co-Commissaire aux Comptes - Renouvellement -

L'Assemblée Générale,

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

sur proposition de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

décide de renouveler le mandat de Co-Commissaire aux Comptes de la société **CABINET ESCOFFIER** dont le siège social est situé 40, rue Laure Diebold – 69009 LYON pour une période de six (6) exercices qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2030.

Neuvième résolution

- Modification du montant des jetons de présence alloués aux 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 annuel des jetons de présence à répartir entre les membres du Conseil de Surveillance en le portant de 12 000 € à **15 000 €** et ce, à compter de l'exercice 2025 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.

Dixième résolution

- Election de membres au 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 Roland GALLORINI, Patrick KONTZ et Patrick SAMAMA arrivent à expiration à l'issue de la présente Assemblée,

1°/ 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 2027, 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)

Monsieur Roland GALLORINI
Né le 29 janvier 1985
Demeurant à COLOMBES (92)
Détenant 70 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Conseiller en gestion de patrimoine – Conseiller en investissements financiers – Recruteur et formateur en gestion de patrimoine.
Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 0

Monsieur Patrick KONTZ
Né le 16 janvier 1955
Demeurant à BISCAROSSE (40)
Détenant 235 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Retraité de la gendarmerie – Investisseur en SCPI – Président sortant du Conseil de Surveillance.
Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 18

- **Associés faisant acte de candidature**
  (par ordre alphabétique)

Monsieur Jocelyn BLANC
Né le 1er mai 1978
Demeurant à SAINT-CYR-L'ECOLE (78)
Détenant 40 parts
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Ingénieur militaire en charge de la transformation du service des infrastructures du ministère des Armées
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 : Investisseur dans l'immobilier résidentiel & commercial depuis plus de trente (30) ans – Associé de plusieurs SCPI depuis plus de 25 ans – Cadre commercial au sein d'un leader mondial de software
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 plusieurs Conseils de Surveillance
Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 5

Onzième résolution
- 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.

Projet de texte des résolutions

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

Douzième résolution

- Modification de la règle de quorum en assemblée générale extraordinaire – Modification de l'article 24 - 4. des statuts -

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :

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

décide, en considération de l'article 4 de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 modifiant l'article L.214-103 du code monétaire et financier,

1°/ de fixer le quorum de tenue des assemblées générales extraordinaires au quart du capital social de la SCPI ;

2°/ de modifier l'article 24 - 4. – décisions collectives des statuts comme suit :

« 4. L'Assemblée Générale doit, pour délibérer valablement, être composée d'un nombre d'Associés présents, représentés, ayant voté par correspondance ou en ligne, détenant au moins le quart du capital social, que les décisions soient extraordinaires ou ordinaires. Pour le calcul du quorum, il sera pris en compte le montant du capital social existant le jour de la convocation de l'Assemblée Générale.

Dans tous les cas, les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les Associés présents, représentés, ayant voté par correspondance ou en ligne. Si, en raison d'absence ou d'abstention d'Associés, les conditions de quorum prévues ci-dessus ne sont pas remplies lors de la première consultation, les Associés sont consultés une seconde fois et les décisions sont prises à la majorité des votes émis, quelle que soit la proportion du capital représenté, mais ces conditions de quorum et de majorité ne peuvent être appliquées qu'aux questions ayant fait l'objet de la première consultation. ».

Treizième résolution

- Autorisation des associés à participer et à voter aux assemblées générales par un moyen de télécommunication permettant leur identification – Modification de l'article 25 - 3. des statuts -

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :

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

décide, en considération de l'article 5 de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 instaurant l'article L.214-107-1 du code monétaire et financier,

1°/ de prévoir statutairement que les associés puissent participer et voter aux assemblées générales par un moyen de télécommunication permettant leur identification ;

2°/ d'insérer *in fine* de l'article 25 - 3. – Participation aux décisions des statuts l'alinéa ci-après :

« Dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la Société de Gestion et portées à la connaissance des Associés, il sera loisible à tout Associé de participer et de voter aux assemblées générales par un moyen de télécommunication assurant son identification dès lors que cette possibilité sera offerte techniquement. ».

Quatorzième résolution

- Modification de l'article 27 - 2. Vote par correspondance des statuts en prévoyant la possibilité du vote électronique en plus du vote par correspondance et suppression du délai de prise en compte du formulaire de vote par correspondance -

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :

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

décide de :

1°/ prévoir statutairement la possibilité de l'exercice du droit de vote de manière dématérialisée en insérant à l'article 27 - 2. des statuts, après l'alinéa 2, l'alinéa suivant :

« Les associés peuvent également voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la Société de Gestion et transmises aux Associés. Le vote exprimé avant l'assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous. ».

Et d'intituler l'article 27 – 2. : **« Vote par correspondance / Vote électronique » ;**

2°/ supprimer l'alinéa portant sur le délai de prise en compte du formulaire de vote par correspondance, à savoir :

« Le formulaire de vote par correspondance adressé à la Société ne pourra être pris en compte, pour le calcul du quorum, que s'il est reçu par la Société, au moins 3 jours avant la date de réunion de l'assemblée. ».

3°/ modifier le dernier alinéa en considération du point 1°/ ci-dessus :

« Le formulaire de vote par correspondance adressé à la Société de Gestion pour une Assemblée ou le vote par voie électronique vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour. ».

Quinzième résolution

- Suppression de l'approbation des valeurs réglementaires par les associés conformément à l'article L.214-109 du Code monétaire et financier – Modification de l'article 26 – 1. des statuts -

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :

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

1°/ décide, en considération de l'article 11 de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 modifiant l'article L.214-109 du code monétaire et financier, de supprimer l'approbation des valeurs réglementaires par l'Assemblée Générale

et

2°/ modifie corrélativement l'article 26 – 1. Assemblée Générale Ordinaire en procédant à la suppression de l'alinéa ci-après :

« Elle approuve chaque année la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société arrêtées par la Société de Gestion dans un état annexe au rapport de gestion. ».

Seizième résolution

- Actualisation des textes codifiés dont la numérotation a été modifiée au sein des articles 21 à 23 des statuts -

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :

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

décide :

d'actualiser, au sein des articles 21 à 23 des statuts, les textes codifiés dès lors qu'un changement de numérotation est intervenu, à savoir les articles relatifs à la profession de commissaire aux comptes désormais codifiés sous les numéros L.821-1 et suivants du Code de commerce.

Dix-septième résolution

- Pouvoirs en vue des formalités -

L'Assemblée Générale,

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

confère tous pouvoirs :

1°/ 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 ;

2°/ à la Société de Gestion à l'effet de mettre à jour la documentation juridique suite à l'adoption des résolutions à caractère extraordinaire susvisées.