



PRIMONIAL
REIM

UFIFRANCE IMMOBILIER

Société Civile de Placement Immobilier au capital de 317 965 059 €

Siège social : 36 rue de Naples - 75008 Paris

348 210 097 RCS Paris

NOTE D'INFORMATION

Mise à jour : août 2018

SOMMAIRE

INTRODUCTION

1. Facteurs de risques	4
2. Préambule	4
3. Politique d'investissement	5
4. Capital initial	6
5. Capital de la Société	6
6. Historique	6
7. Responsabilité des associés	6

I. CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS

1. Parts sociales	7
2. Modalités de calcul du prix de souscription	7
3. Modalités de souscription et de versement	7

II. MODALITÉS DE SORTIE

1. Registre des ordres	8
2. Cession de gré à gré	11
3. Dispositions générales aux transactions - Registre des transferts	11

III. FRAIS

1. Rémunération de la société de gestion	12
--	----

IV. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

1. Régime des assemblées générales	12
2. Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices et les provisions pour gros travaux	13
3. Conventions particulières	14
4. Démarchage et publicité	14
5. Régime fiscal	14
6. Modalités d'information	17

V. ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

1. La Société	17
2. Administration - société de gestion nommée	18
3. Conseil de surveillance	18
4. Commissaire aux comptes	19
5. Expert immobilier	19
6. Dépositaire	19
7. Information des associés	19
8. Personne assumant la responsabilité de la note d'information	19

INTRODUCTION

La SCPI « **UFIFRANCE IMMOBILIER** », Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe, a été créée en 1988 par l'UNION FINANCIÈRE DE FRANCE. Le groupe Primonial et l'UNION FINANCIÈRE DE FRANCE, en raison de leurs relations

privilegiées depuis de nombreuses années, se sont rapprochés et, au cours de l'Assemblée Générale du 4 juillet 2011, la gestion de la SCPI a été confiée à PRIMONIAL REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT (PRIMONIAL REIM), filiale du groupe Primonial.

1. FACTEURS DE RISQUES

L'investissement en parts de SCPI est un placement dont la rentabilité est fonction :

- des revenus potentiels qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles (taux d'occupation, valeurs locatives) et de la conjoncture économique et immobilière ;
- du montant du capital que vous percevrez lors de la cession de vos parts ou le cas échéant de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'entreprise sur la durée du placement ainsi que du niveau de la demande.

Les parts de SCPI doivent être acquises dans une optique de long terme et de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée est de 10 ans.

L'investissement en parts de SCPI comporte un risque de perte en capital, le capital investi n'est pas garanti.

Ce placement est considéré comme peu liquide. Les modalités de retrait (vente) des parts de

SCPI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie, la Société ne garantissant pas la revente de vos parts.

En cas de souscription à crédit, si les revenus attachés aux parts souscrites à crédit ne sont pas suffisants pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse de la valeur de retrait des parts, le souscripteur devra payer la différence. En outre, en cas de défaillance au remboursement du prêt consenti, l'établissement prêteur pourrait demander la vente des parts de SCPI, pouvant entraîner une perte de capital.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI UFIFRANCE IMMOBILIER est une SCPI pouvant statutairement recourir à l'endettement à hauteur de 30 % maximum de la valeur comptable des actifs pour financer ses investissements.

Dès lors, le montant du capital qui sera perçu lors du retrait des parts ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la Société, sera subordonné au remboursement préalable de l'emprunt contracté par la SCPI.

2. PRÉAMBULE

L'ordonnance n°2005-1278 du 13 octobre 2005 définissant le régime juridique des organismes de placement collectif immobilier et les modalités de transformation des Sociétés civiles de placement immobilier en organismes de placement collectif a été ratifiée par la loi de finances rectificative du 31 décembre 2006.

Il est ici rappelé l'article L.214-120 du Code monétaire et financier qui faisait obligation aux sociétés de gestion des Sociétés Civiles de Placement Immobilier d'informer du régime des organismes de placement collectif immobilier les souscripteurs de parts de Sociétés Civiles de Placement Immobilier préalablement à leur souscription ou acquisition. Cette information portait en particulier sur l'obligation qui était faite aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier de convoquer une Assemblée

Générale pour soumettre au vote des associés la possibilité de se placer sous ce régime. Les conditions d'information étaient définies dans le règlement général et l'instruction de l'Autorité des Marchés Financiers.

Les OPCIL ont pour principal objet d'investir directement (par voie d'acquisition ou de construction d'immeubles destinés à la location) ou indirectement (au moyen de prises de participation dans des Sociétés à prépondérance immobilière - SCI notamment), dans le secteur de l'immobilier locatif. Les Organismes de Placement Collectif Immobilier prennent la forme :

- soit de Société anonyme à capital variable (SPPICAV) : les revenus distribués sont soumis à la fiscalité des capitaux mobiliers ;

▪ soit la forme de fonds de placement immobilier (FPI) : les revenus distribués sont soumis à la fiscalité des revenus fonciers (même régime que ceux distribués par les SCPI).

Conformément aux dispositions de l'article L 214-120 du Code monétaire et financier, les associés de la SCPI UFIFRANCE IMMOBILIER se sont prononcés, en Assemblée Générale Extraordinaire, dans les cinq ans à compter de la date d'entrée en vigueur de l'arrêté

d'homologation des dispositions du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers relatives aux OPCI, sur la transformation ou non de la SCPI en OPCI.

L'Assemblée Générale Extraordinaire des associés réunie le 19 mars 2012 a décidé de ne pas transformer la SCPI UFIFRANCE IMMOBILIER en OPCI.

3. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

La politique d'investissement d'UFIFRANCE IMMOBILIER, SCPI de type "classique diversifiée", vise à constituer un patrimoine de biens immobiliers mutualisé sur le plan locatif et géographique.

UFIFRANCE IMMOBILIER investira principalement directement ou indirectement dans des actifs immobiliers construits, à construire, anciens ou neufs :

- répondant à la mise en œuvre d'une politique d'investissement sans limitation quant à la diversification sectorielle (bureau, commerces de pieds d'immeubles, centres commerciaux, logistique, hôtels) ;
- comprenant des biens immobiliers dont la qualité et l'emplacement devraient contribuer à une rentabilité et une bonne valorisation potentielle future ;
- portant principalement sur un patrimoine immobilier constitué d'immeubles de bureaux, de commerces ou d'hôtels en centre-ville. Les immeubles sont localisés dans des zones où la demande locative est soutenue et le marché immobilier actif. Paris et sa région sont des sites privilégiés d'intervention, sans exclusion, toutefois, la province, ni les pays de la zone euro, étant entendu que ces acquisitions en zone euro 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 ;
- acquis en règle générale avec des locataires en place au moment de la signature de l'acte pour délivrer un rendement potentiel immédiat ; toutefois en fonction des opportunités, des investissements en l'état futur d'achèvement sont susceptibles d'être réalisés (dans ce cas, la date prévisionnelle des premiers revenus

locatifs des actifs acquis en l'état futur d'achèvement interviendra au plus tôt le jour de la livraison de l'actif) ; ou

- donnés en location à des tiers moyennant la conclusion de baux à construction (article L. 251-1 et s. et R. 251-1 et s. du Code de la construction et de l'habitation), cette possibilité devant toutefois n'être exercée que ponctuellement, et ne pas constituer l'activité principale de la politique d'investissement de la SCPI.

Les acquisitions pourront être réalisées directement, ou par l'intermédiaire de sociétés de personnes répondant aux dispositions des articles L.214-115.2 et R.214-156 du Code monétaire et financier.

UFIFRANCE IMMOBILIER prévoit d'investir, directement ou indirectement, dans des actifs :

- ne représentant individuellement pas plus de 10 % de l'actif total au jour de l'acquisition ;
- représentant le cas échéant, des montants plus significatifs dans la mesure où ils constituent des opportunités en matière de valorisation potentielle à terme.

Par ailleurs, UFIFRANCE IMMOBILIER pourra :

- acquérir, dans la limite de 10 % de la valeur vénale de son patrimoine immobilier, des parts de sociétés civiles de placement immobilier, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier ;
- octroyer des compte-courant à des sociétés et organismes dont elle détient au moins 5 % du capital, dans les limites fixées par la réglementation en vigueur ;
- conclure des contrats de promotion immobilière ;
- réaliser des travaux de toute nature sur le patrimoine immobilier, y compris moyennant la conclusion de baux à construction (article L. 251-1 et s. et R. 251-1 et s. du Code de la construction et de l'habitation), dans les limites prévues par la réglementation en vigueur.

La SCPI pourra également être amenée à investir dans les fonds/sociétés gérés par PRIMONIAL REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT ou des sociétés qui lui sont liées.

Enfin, UFIFRANCE IMMOBILIER pourra procéder à des cessions et/ou arbitrages d'actifs, dans les limites prévues par la réglementation en vigueur.

Les investissements pourront être financés par recours à l'emprunt afin de faire bénéficier des effets de levier ou s'il s'agit d'acquisitions payables à terme. Ces montants maximum sont fixés, au moins annuellement par l'Assemblée Générale des associés. La dernière Assemblée Générale a autorisé la société de Gestion, au nom de la Société, a usé de cette faculté dans

la limite de 30% de la valeur des actifs immobiliers de la Société. Les emprunts seront réalisés auprès d'établissements de crédit, exerçant leur activité dans l'Union Européenne, à taux fixe ou à taux variable en fonction des conditions de marché et pour des durées cohérentes avec la durée de vie d'UFIFRANCE IMMOBILIER.

En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-203 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de UFIFRANCE IMMOBILIER sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

4. CAPITAL SOCIAL

Capital social initial :

Le capital initial de 152.449 euros divisé en 1.000 parts d'une valeur de 152,45 euros de nominal chacune, a été entièrement souscrit et libéré par les associés fondateurs le 29 septembre 1988 moyennant le prix de 199,56 euros par part, prime d'émission comprise, à savoir :

- UNION FINANCIÈRE DE FRANCE BANQUE : 920 parts
- CRÉDIT AGRICOLE INDOSUEZ : 25 parts
- AVIVA VIE : 25 parts
- SEGESFI : 25 parts
- CINQ PERSONNES PHYSIQUES : 5 parts

5. HISTORIQUE

Par assemblée générale extraordinaire des associés en date du 3 avril 1995, la SCPI UFIFRANCE IMMOBILIER a abandonné la

forme de SCPI à capital variable et a corrélativement modifié ses statuts.

6. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

Conformément aux dispositions de l'article L 214-89 du code monétaire et financier, la responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la société civile a été préalablement, et vainement poursuivie.

associés à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital social.

Par dérogation aux dispositions de l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité de chacun des

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

I. CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS

1. PARTS SOCIALES

Les parts sociales d'une valeur nominale de 153 € sont nominatives et indivisibles à l'égard de la Société.

résultent exclusivement de son inscription sur les registres de la Société.

Les parts sociales ne sont représentées par aucun titre, les droits de chaque associé

Toutefois, la société de gestion peut délivrer à chaque associé qui en fait la demande, un certificat de parts sociales attestant son inscription sur le registre des transferts.

La souscription minimum est une part.

2. MODALITÉS DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

En cas de rétablissement de la variabilité du capital, les parts sociales sont émises à la valeur nominale de 153 € augmentée d'une prime d'émission destinée notamment à :

- amortir les frais, droits et taxes grevant le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, ainsi que les frais engagés par la Société pour la collecte des capitaux, la recherche des immeubles, les formalités d'augmentation de capital s'il y a lieu, et la TVA non récupérable sur les immeubles,
- assurer l'égalité entre les associés. Le prix de souscription de la part, figurant sur chaque bulletin de souscription, est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la Société telle que définie à l'article L.214-109 du code monétaire et financier. Pour chaque part nouvelle émise, il sera également prélevé sur la

prime d'émission, le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant.

Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution de la Société, ramené à une part, supérieur à 10 % est justifié par la société de gestion et notifié à l'Autorité des marchés financiers.

Il nécessite une actualisation de la note d'information soumise au visa de ladite Autorité.

La valeur des immeubles composant le patrimoine d'UFIFRANCE IMMOBILIER est déterminée par un expert externe en évaluation désigné pour cinq ans par l'assemblée générale des associés.

3. MODALITÉS DE SOUSCRIPTIONS ET DE VERSEMENTS

Les souscriptions et versements sont adressés à la société de gestion au 36, rue de Naples 75008 PARIS.

▪ **Forme et modalités des souscriptions et des versements**

Les souscriptions sont constatées par un bulletin de souscription, précisant les modalités de versement du prix de souscription, qui doit être accompagné du règlement total de la souscription, prime d'émission incluse. Toute souscription non constatée par un bulletin de souscription totalement rempli et signé par le ou les souscripteurs, ou non accompagnée de l'intégralité du règlement correspondant, sera considérée comme nulle et les sommes qui auront pu être versées, restituées sans intérêts et sans frais.

Préalablement à la souscription, il est remis aux souscripteurs un dossier comprenant :

- la note d'information, accompagnée le cas échéant, de sa dernière actualisation visée par l'AMF,
- les statuts de la Société,
- le bulletin de souscription,
- le dernier rapport annuel,
- le dernier bulletin trimestriel.

▪ **Agrément**

Une souscription n'est définitivement prise en compte qu'après agrément de la société de gestion. L'agrément est acquis si la société de gestion ne signifie pas son refus dans le mois qui suivent la réception de la demande d'agrément, conformément aux statuts de la SCPI.

Toutefois, il n'entre pas dans les intentions de la société de gestion de faire jouer cette clause d'agrément sauf situation exceptionnelle, c'est à dire lorsque la souscription ne permet pas le respect de la législation en vigueur, notamment dans le cas de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme ou en cas de transfert des parts, par voie successorale, au profit d'une « US PERSON » selon la définition de la réglementation européenne. En effet, les parts de cette SCPI n'ont pas été enregistrées en vertu de la loi US Securities Act 1933. En conséquence, elles ne peuvent pas être offertes ou vendues, directement ou indirectement, aux Etats-Unis ou pour le compte ou au bénéfice d'une « US Person » selon la définition de la réglementation européenne. Par ailleurs, les parts de ce fonds ne peuvent pas non plus être offertes ou vendues, directement ou indirectement, à toute entité détenue par une ou plusieurs « US Persons » telles que définies par la réglementation américaine « Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) »,.

▪ Jouissance des parts

Les parts souscrites portent jouissance à compter du premier jour du mois suivant

l'inscription sur le registre de transfert des associés.

II. MODALITÉS DE SORTIE

La cession des parts peut s'effectuer soit directement par l'associé, soit par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la société de gestion.

Il est rappelé que la Société ne garantit pas la revente des parts.

1. REGISTRE DES ORDRES

Les ordres d'achat et de vente sont à peine de nullité inscrits sur un registre tenu au siège de la Société.

certificats représentatifs des parts délivrés doivent être restitués à la Société.

Les cessions directes de l'associé et les transmissions par décès ou par suite de liquidation de communauté sont constatées selon les formes habituelles.

Toute cession (ou transmission) de parts sera considérée comme réalisée et opposable à la Société à la date de son inscription sur les registres sociaux.

▪ La cession des parts à un acquéreur déjà associé est libre. Il en est de même de la transmission des parts par voie de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux et de cession soit à un conjoint, à un ascendant ou un descendant. La société de Gestion doit toujours être avisée de la cession par le cédant ou de la transmission des parts par leur bénéficiaire.

Pour toute cession réalisée directement par l'associé, l'inscription de la cession se fera à la diligence de l'une ou de l'autre des parties sur présentation ou à réception par lettre recommandée avec avis de réception adressée à la société de gestion :

La cession à un acquéreur non-associé est soumise à l'agrément de la société de gestion. La demande d'agrément indiquant les noms, prénoms et adresse du cessionnaire, le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert, est notifiée à la Société. Cet agrément dont le refus restera exceptionnel résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai d'un mois à compter de la demande. Si la Société n'agrée pas le cessionnaire, la Société de Gestion est tenue, dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé soit par un tiers, soit avec le consentement du cédant par la Société en vue d'une réduction de capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code Civil. Si, à l'expiration du délai prévu à l'alinéa précédent, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai peut être prolongé par décision de justice à la demande de la Société.

▪ de l'acte de cession ou d'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts, comportant l'un comme l'autre, les renseignements de l'état civil du bénéficiaire de la cession, le nombre de parts cédées et de l'acceptation du transfert par le bénéficiaire de la cession dont la signature devra, s'il n'est pas Associé, être légalisée par maire ou notaire,

▪ de la justification du paiement des droits d'enregistrement (5% au taux actuellement en vigueur – article 726 du Code général des impôts).

Pour toute cession réalisée par confrontation par la société de gestion des ordres d'achat et de vente, la transaction donne lieu à l'inscription sur le registre qui est réputé constituer l'acte écrit.

▪ Les ordres d'achat et de vente

Pour toute transcription de mutations ou de cessions sur le registre des associés, les

Les ordres d'achat sont constatés par un formulaire « mandats d'achat » sur lequel l'acheteur précise le nombre de parts souhaitées et le prix maximum frais et droits inclus qu'il est disposé à payer. Une durée de validité de l'ordre doit être mentionnée pour les ordres d'achat.

Sauf indication contraire, par courrier joint au mandat, les mandats d'achats peuvent être exécutés partiellement

Les formulaires « mandats d'achat » sont disponibles auprès du service Associés de Primonial REIM au 01 44 21 73 93. Ce sont les seuls documents valables pour formuler un ordre d'achat.

L'inscription des ordres d'achat sur le carnet d'ordres est subordonnée à l'encaissement effectif des fonds reçus en règlement de l'opération. Le délai d'encaissement des chèques est fixé à 5 jours ouvrés.

Les ordres de vente sont constatés par un formulaire « mandat de vente » sur lequel le vendeur précise le nombre de parts à vendre et le prix minimum auquel il est disposé à céder les parts. La durée de validité d'un ordre de vente est d'une année. Avant l'expiration du délai de validité de l'ordre de vente, la société de gestion doit en informer l'associé qui, sur demande expresse, peut en demander la prorogation. Sauf indication contraire, par courrier joint au mandat, les mandats de vente peuvent être exécutés partiellement. Les formulaires « mandats de vente » sont disponibles auprès du service Associés au 01 44 21 73 93. Ce sont les seuls documents valables pour formuler un ordre de vente.

▪ Les frais de transactions au prix d'exécution

Les transactions d'achat et de vente de parts sont soumises à des droits d'enregistrement et une commission de cession revenant à la société de gestion (Rémunération de la société de gestion). Ces frais, à la charge de l'acquéreur, sont calculés comme suit :

- Droits d'enregistrement : 5 % du prix de vente,
- Commission de cession : 6 % TTC du prix d'acquisition (au taux actuel de la TVA de 20 %).

▪ Composition du dossier d'acquisition remis à l'acheteur

Lors de la demande d'acquisition, il est remis à l'acheteur un dossier comprenant :

- la note d'information, accompagnée le cas échéant de sa dernière actualisation, visée par l'AMF,
- les statuts de la Société,
- un exemplaire du mandat d'achat,
- le dernier rapport annuel,

– le dernier bulletin trimestriel.

▪ Transmission des ordres

Le mandat d'achat dûment rempli et signé, accompagné du règlement correspondant incluant les frais mentionnés ci-dessus, sont transmis par courrier avec accusé de réception à une agence Ufifrance Patrimoine, filiale d'Union Financière de France Banque qui le transmettra à la société de gestion.

Toute demande d'acquisition non constatée par un mandat d'achat dûment rempli et signé par le ou les acheteurs, ou non accompagnée de l'intégralité du règlement correspondant, sera considérée comme nulle et les sommes qui auront pu être versées, restituées sans intérêts ni frais.

Le mandat de vente dûment rempli et signé par le ou les vendeurs est transmis par courrier avec un accusé de réception à une agence Ufifrance Patrimoine, filiale d'Union Financière de France Banque, qui le transmettra à la société de gestion comme pour les mandats d'achat.

Les annulations et les modifications d'ordre sont soumises aux mêmes modalités.

La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

- augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat,
- augmente la quantité de parts,
- modifie le sens de son ordre.

Le vendeur conserve un exemplaire de son mandat de vente. En application des dispositions des articles L.214-93 et suivants du code monétaire et financier et le règlement général de l'autorité des marchés financiers, les ordres d'achat et de vente sont mensuellement confrontés pour permettre la fixation d'un prix d'équilibre unique pour la période, appelé prix d'exécution. Ce prix est celui auquel la plus grande quantité de parts peut être échangée.

La société de gestion horodate sur le registre de manière chronologique, par prix décroissant à l'achat et croissant à la vente, accompagnés des quantités cumulées pour chaque niveau de prix, les ordres qui lui sont transmis, par UFRANCE PATRIMOINE qui aura préalablement vérifié qu'ils satisfont aux conditions d'inscription.

Les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles figurant sur le registre, ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix peuvent être communiqués aux intéressés sur simple appel téléphonique au numéro 01 44 21 73 93.

▪ **Confrontation et fixation du prix d'exécution**

Le 5 de chaque mois à 16h00, la société de gestion procède à l'établissement du prix d'exécution par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le carnet d'ordres tels que pré-centralisés le 4 du même mois à 16 h. En cas de jour chômé, ces opérations ont lieu le jour ouvré précédent. Le prix d'exécution est celui auquel la plus grande quantité de parts peut être échangée. Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base du critère ci-dessus, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangées est le plus faible. Dans le cas où ces deux critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.

▪ **Publication du prix d'exécution**

Le prix d'exécution établi à l'issue de chaque période de confrontation, est rendu public le jour même de son établissement et peut être obtenu auprès de la société de gestion par téléphone au 01 44 21 73 93 ou sur son site Internet www.primonialreim.com.

▪ **Exécution des transactions et transfert de propriété**

Les ordres sont exécutés dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix. Sont exécutés en priorité les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé, et les ordres de vente inscrits au prix le plus bas. À limite de prix égale, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le carnet d'ordre.

▪ **Couverture des ordres**

L'enregistrement de l'ordre d'achat étant subordonné au règlement de la totalité du montant auquel l'ordre pourrait être exécuté majoré des droits d'enregistrement correspondants, le donneur d'ordre devra :

- accompagner son formulaire d'un chèque bancaire de ce même montant majoré des droits,
- ou, à défaut, effectuer un virement sur le compte bancaire de la SCPI.

S'il s'avérait que la couverture de l'ordre (chèque ou virement) ne soit pas, pour quelque motif que ce soit, honorée par la banque du donneur d'ordre, l'ordre d'achat serait purement et simplement annulé.

▪ **Registre des ordres**

La société de gestion inscrit sans délai sur le registre des associés les transactions ainsi effectuées.

L'inscription sur le registre des associés est réputée constituer l'acte d'acquisition ou de cession écrit. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la Société et au tiers.

▪ **Jouissance des parts**

L'acquéreur bénéficie des revenus attachés aux parts à compter du premier jour du mois suivant l'inscription sur le registre des associés.

Les acomptes potentiels sur dividendes mis en distribution postérieurement à la date d'inscription sur le registre des associés mais afférents à une période antérieure à l'entrée en jouissance de l'acquéreur, restent acquis au cédant.

▪ **Blocage du marché des parts**

Lorsque la société de gestion constate que les ordres de vente inscrits sur le registre depuis plus de 12 mois représentent au moins 10% des parts émises par la Société, elle en informe, sans délai, l'AMF.

Dans les deux mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

▪ **Suspension des inscriptions sur le registre**

Sur décision motivée et sous sa responsabilité, la société de gestion peut suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé l'Autorité des Marchés Financiers.

Lorsque cette suspension est motivée par un événement qui, s'il était connu du public, serait susceptible d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou sur la situation et les droits des associés, la société de gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre.

Elle en informe individuellement les donneurs d'ordre et les intermédiaires et assure la

diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

2. CESSION DE GRÉ À GRÉ

Les associés ont la possibilité de vendre directement leurs parts sans intervention de la société de gestion (marché de gré à gré).

La cession de parts à un acquéreur est libre, sous réserve des dispositions relatives à la clause d'agrément qui figurent ci-après.

L'enregistrement de la cession sera effectué par la société de gestion, au vu d'un bordereau

de transfert signé par le cédant et d'une acceptation de transfert par le cessionnaire, qui devront faire leur affaire du règlement au Trésor Public du droit d'enregistrement ci-dessus et en justifier à la société de gestion.

Une telle cession donnera lieu au paiement des frais de dossier indiqués au chapitre III Frais de la présente note d'information.

3. DISPOSITIONS GÉNÉRALES AUX TRANSACTIONS - REGISTRE DES TRANSFERTS

Il est également tenu au siège social de la société un registre des transferts de parts répertoriant toutes les mutations. Toute mutation de parts s'opèrera soit par acte authentique soit par acte sous seing privé.

Dans ce second cas, elle n'est opposable à la Société et aux tiers qu'après avoir été signifiée dans la forme prévue par l'article 1690 du Code Civil, le tout aux frais du cessionnaire ou du bénéficiaire de la mutation.

Pour permettre à la société de gestion d'effectuer la cession des parts, doivent lui être adressés :

- le mandat de vente (cession par l'intermédiaire de la société de gestion),
- ou l'acte de cession (vente de gré à gré) ainsi que le chèque correspondant aux frais forfaitaires de 75 € HT. Les parts souscrites portent jouissance à compter du premier jour du mois suivant l'inscription sur le registre de transfert des associés.

La Société ne garantit pas la revente des parts.

III. FRAIS

RÉMUNERATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La société de gestion prend à sa charge tous les frais de bureau et de personnel exposés pour la gestion de la SCPI, l'administration des biens sociaux, la perception des recettes, la répartition des bénéfices, l'information des associés, la convocation et la tenue des assemblées générales ainsi que la recherche et l'investissement des capitaux.

À ce titre, elle perçoit :

- une commission de souscription de 10 % H.T. (12,00 % TTC au taux en vigueur de 20 %) sur le prix de souscription des parts hors frais de collecte des capitaux et de recherche d'immeubles rémunérant les frais de collecte et les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement liés à chaque investissement.
- une commission de gestion de 10 % H.T. (12,00 % TTC au taux en vigueur de 20 %) assise sur les produits locatifs hors taxe

encaissés. Cette rémunération pourra être prélevée au fur et à mesure de la constatation par la Société de ses recettes.

- lors des cessions de parts :
 - sans intervention de la société de gestion : un forfait de € 75 H.T. par cessionnaire (soit 90 euros TTC pour un taux de TVA de 20 %).
 - résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier : 5 % hors taxes soit 6 % T.T.C. au taux actuel de TVA de la somme payée par l'acheteur.
 - 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).

- pour les arbitrages du patrimoine immobilier :
 - une commission de cession de 1,25 % HT du prix de cession net vendeur (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 1,50 % TTC pour un taux de TVA de 20 %).
 - une commission d'acquisition de 1,25 % HT du prix d'acquisition des actifs acquis en réinvestissement des actifs cédés, y compris en cas de financement complémentaire par emprunt (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 1,50 % TTC pour un taux de TVA de 20 %).

Il est précisé que la SCPI règle directement le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers ainsi que les autres dépenses et notamment celles concernant l'enregistrement, les actes notariés s'il y a lieu, les rémunérations des membres du Conseil de Surveillance, les honoraires des Commissaires aux Comptes et réviseurs comptables, les frais d'expertise, de

contentieux, les frais exceptionnels de recherche de locataires, les assurances, les frais d'entretien des immeubles, impôts, travaux de réparations et de modifications y compris les honoraires d'architectes et de bureaux d'études, consommations d'eau et d'électricité et, en général, toutes les charges des immeubles, honoraires des syndics de copropriété ou gérants d'immeubles et toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la Société.

- commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués.

Il est dû à la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale à 3 % hors taxes maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés

IV. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

1. RÉGIME DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Les assemblées générales des associés sont convoquées par la société de gestion. À défaut, elles peuvent être également convoquées par le Conseil de Surveillance, par un commissaire aux comptes, par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou de plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ou, le cas échéant, par les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales par un avis de convocation inséré dans le Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par lettre ordinaire qui leur est directement adressée.

Sous la condition d'adresser à la Société le montant des frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée. Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres (si cet envoi est postérieur) et la date de l'assemblée est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante. Lorsque l'assemblée n'a pu délibérer régulièrement, faute de quorum requis, la deuxième assemblée est convoquée dans les

formes réglementaires. L'ordre du jour des assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation.

Les assemblées sont présidées par la société de gestion ; à défaut l'assemblée élit son Président.

Un ou plusieurs associés représentant au moins 5% du capital social peut (vent) demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée, de projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception vingt-cinq jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation. Toutefois, lorsque le capital de la Société est supérieur à € 760.000, le montant du capital à représenter en application de l'alinéa précédent est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :

- 4 % jusqu'à € 760.000,
- 2,5 % pour la tranche du capital comprise entre € 760.000 et € 7.600.000,
- 1 % pour la tranche comprise entre € 7.600.000 et € 15.200.000,

- 0,5% pour le surplus du capital.

Le texte des projets de résolutions peut être assorti d'un bref exposé des motifs. Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

Pour délibérer valablement, les assemblées générales doivent remplir, sur première convocation, les conditions de quorum suivantes :

- assemblées générales ordinaires : les associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance doivent détenir au moins le quart du capital social,
- assemblées générales extraordinaires : les associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance doivent détenir au moins la moitié du capital social.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés ou ayant voté par correspondance. À défaut de réunir le quorum sur première convocation, l'assemblée peut valablement délibérer sur deuxième convocation, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Le calcul du quorum est établi sur la base du capital effectif existant au jour de la convocation de l'assemblée générale. Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une assemblée.

Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le Président de l'assemblée générale émet un avis favorable aux projets de résolutions présentés ou agréés par la société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire le choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Le mandat est donné pour une seule assemblée. Il peut, cependant, être donné pour deux assemblées, l'une ordinaire, l'autre extraordinaire, tenues le même jour ou dans un délai de quinze jours. Le mandat donné pour une assemblée vaut pour les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour. Tout associé peut voter par correspondance. Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société au plus tard trois jours avant la date de réunion. Les formulaires reçus par la Société ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme votes négatifs. La société de gestion peut consulter les associés par correspondance et les appeler, en dehors des assemblées générales prévues par la loi, à formuler une décision collective par vote écrit sur tous les points où la loi n'a pas prévu la réunion d'une assemblée générale.

2. DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN

Répartition des bénéfices : les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris toutes provisions et, éventuellement, les amortissements, constituent les bénéfices nets. Le bénéfice distribuable déterminé par l'AG est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'assemblée générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, ou augmenté des sommes qu'elle a décidé de prélever sur les réserves, est distribué aux associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'entre eux, en tenant compte des dates d'entrée en jouissance. La société de gestion a qualité pour décider, dans les conditions prévues par la loi, de

répartir des acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition. Il est actuellement prévu que les acomptes afférents à un trimestre civil donné soient mis en paiement au maximum dans les six mois qui suivent la fin de ce trimestre. Les pertes éventuelles sont supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

Provision 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.

3. CONVENTIONS PARTICULIÈRES

Toute convention intervenant entre la Société et la société de gestion ou tout associé de cette dernière, doit, sur rapport du commissaire aux comptes et du Conseil de Surveillance, être approuvée annuellement par l'assemblée générale des associés. La société de gestion s'engage préalablement à l'achat de tout

immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la société de gestion, à faire évaluer cet immeuble par un expert indépendant.

4. DÉMARCHAGE ET PUBLICITÉ

Le démarchage effectué pour le placement des parts de SCPI est soumis aux articles L.341-1 et suivants du code monétaire et financier. En application de ces textes, il ne peut être effectué que par l'intermédiaire des établissements de crédit, et autres établissements habilités visés par la loi.

▪ la dénomination sociale de la Société Civile de Placement Immobilier

▪ l'existence de la Note d'Information en cours de validité visée par l'Autorité des marchés financiers (la date, le n° de visa, les lieux où l'on peut se la procurer gratuitement).

Toute publicité devra comporter :

▪ le numéro du Bulletin des Annonces Légales Obligatoires dans lequel est parue la notice

5. RÉGIME FISCAL

Les informations qui suivent (paragraphe 5. Régime fiscal) sont communiquées en fonction des dispositions applicables au 1^{er} janvier 2018, sous réserve de toutes modifications législatives ultérieures.

montant des revenus fonciers imposables au niveau de chacun d'eux.

Les recettes comprennent des intérêts générés par le placement de la trésorerie de la Société.et, accessoirement des loyers et autres revenus locatifs.

A. Revenus et déficits fonciers

▪ Associés personnes physiques

Les revenus générés par la Société et imposables à l'impôt sur le revenu selon le barème progressif au niveau de l'associé sont constitués par les recettes nettes de la Société (différence entre les sommes encaissées et les sommes décaissées au cours de l'exercice).

Les loyers ont la nature d'un revenu foncier et bénéficient donc de la déduction des charges acquittées par la Société (soit toutes les dépenses engagées en vue de l'acquisition ou de la conservation du revenu foncier : dépenses de réparation et d'entretien, frais de gérance, taxes foncières à l'exception de la quote-part correspondant à la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et taxes annexes à cet impôt, travaux, primes d'assurances, provisions pour charges de copropriété, frais de gestion comprenant les commissions versées aux intermédiaires pour la location des immeubles, frais de procédure...).

Dès lors que le résultat comptable est, quant à lui, déterminé selon des règles différentes (les règles comptables tiennent compte des produits et charges courus jusqu'à la fin de l'exercice même s'ils n'ont pas encore été encaissés ou décaissés), le montant effectivement réparti entre les associés peut être différent du

Les résidents et non-résidents fiscaux sont soumis aux prélèvements sociaux à 17,20 % sur les revenus fonciers issus de biens situés en France.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, les revenus financiers éventuellement perçus par la SCPI dont l'objet de plein droit d'un prélèvement forfaitaire unique au taux de 12,8 %, auquel s'ajoute les prélèvements sociaux de 17,2 %, soit une taxation globale au taux de 30 %. Il convient de préciser que, l'abattement de 40 % sur les dividendes n'est pas applicable et que les dépenses engagées pour l'acquisition ou la conservation des revenus ne sont pas déductibles au même titre que la CSG.

Les contribuables y ayant intérêt peuvent toutefois opter pour l'imposition selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu, étant précisé que cette option est globale et concerne l'ensemble des revenus et plus-values de l'année (CGI, art. 200 A, 2 nouveau). Dans cette hypothèse, les revenus sont pris en compte dans le revenu net global, dont sont déductibles un abattement de 40 % sur les dividendes d'actions et revenus assimilés ainsi que les dépenses engagées pour l'acquisition ou la conservation des revenus. Une fraction de la CSG est par ailleurs déductible. Cette option est exercée chaque année lors du dépôt de la déclaration de revenus et au plus tard avant la date limite de déclaration.

Ces intérêts sont soumis pour les résidents fiscaux français à un prélèvement obligatoire à la source de 12,80 % qui constitue un acompte sur l'impôt sur le revenu futur (au lieu de 21 % pour les dividendes et 24 % pour les produits de placement à revenu fixe pour les revenus 2017). Les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur soit à 25 000 euros pour un célibataire, veuf ou divorcé, soit à 50 000 euros pour un couple peuvent demander à bénéficier d'une dispense de prélèvement obligatoire à la source sur les produits de placement à revenu fixe. Concernant les dividendes, le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année doit être inférieur à 50 000 € pour un célibataire, veuf ou divorcé et 75 000 € pour les contribuables soumis à imposition commune pour demander à bénéficier de la dispense de prélèvement obligatoire à la source. Cette demande prend la forme d'une attestation sur l'honneur à produire avant le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement. L'administration fiscale pourra demander communication de cette demande.

Les résidents fiscaux de France sont également soumis aux prélèvements sociaux à 17,20 % sur les revenus mobiliers.

La société de gestion détermine ainsi chaque année le montant du revenu net imposable et adresse à chaque Associé un relevé individuel indiquant sa quote-part à déclarer.

Les associés non-résidents fiscaux de France sont soumis au barème de l'impôt sur le revenu en France sur leurs revenus fonciers imposables en fonction de leur quote-part avec un minimum de taxation de 20 % (sauf à ce qu'ils apportent la preuve qu'ils seraient imposés à une tranche marginale d'imposition plus faible si l'ensemble de leurs revenus étaient soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu).

▪ **Associés personnes morales soumises à l'impôt sur les Sociétés**

La quote-part des résultats sociaux qui revient aux Associés personnes morales soumis à l'impôt sur les Sociétés, est déterminée d'après les règles fixées par les articles 38 et 39 du Code Général des Impôts concernant les bénéfices industriels et commerciaux.

B. Plus-values de cession des parts de la Société

▪ **Associés personnes physiques, résidents de France**

Les plus-values immobilières réalisées par ces Associés sont soumises à l'impôt sur le revenu au taux proportionnel de 19 %, augmenté des prélèvements sociaux au taux de 17,20 % soit un taux d'imposition de 36,20 % de la plus-value imposable. La plus-value imposable est diminuée d'un abattement pour durée de détention. Le rythme des abattements est différent selon qu'il s'agit de l'assiette de calcul de l'impôt sur la plus-value (19%) ou de celle de calcul des prélèvements sociaux (17,20%).

La loi de finances 2013 a introduit une taxe additionnelle pour les plus-values nettes imposables supérieures à 50 000 euros (calculables après application de l'abattement pour durée de détention retenu pour le calcul de la plus-value soumise au taux proportionnel de 19%). Cette surtaxe, dont le taux progresse par tranches de 50 000 €, va de 2 % pour les plus-values supérieures à 50 000 € jusqu'à 6 % pour les plus-values supérieures à 260 000 € (cf. taux du barème publié au BOFIP : BOI-RFPI-TPVIE-20-20170308). Le taux global d'imposition d'une plus-value supérieure à 260

000 peut donc s'élever jusqu'à 42,2 % (19 % au titre de l'impôt sur le revenu, 17,2 % au titre des prélèvements sociaux et 6 % au titre de la surtaxe).

La règle selon laquelle la plus-value n'est pas imposable lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à 15 000 € n'est pas applicable en cas de cession de parts de SCPI.

▪ **Associés personnes physiques, non-résidents de France**

Sous réserve des Conventions internationales, les plus-values immobilières sont soumises en France, à un prélèvement forfaitaire de 19 % lorsqu'elles sont réalisées par des personnes physiques résidentes d'un État membre de l'espace économique européen ou de 33 1/3 % pour les autres personnes physiques non résidentes.

Les Associés personnes physiques, non-résidents de France sont également soumis aux prélèvements sociaux de 17,20 % et le cas échéant à une taxe additionnelle pour les plus-values nettes imposables supérieures à 50 000 euros dont le taux applicable est de 2 à 6 % en fonction du montant de la plus-value réalisée.

Lorsque l'Associé cédant (résident ou non résident) est imposé à l'impôt sur le revenu, la plus-value brute (prix de cession - prix de revient frais et droits compris) bénéficie à partir du 1er septembre 2013 d'un abattement pour l'assiette de l'impôt sur la plus-value :

- de 6 % par an au-delà de la 5^e année jusqu'à la 21^e année de détention inclus ;
- de 4 % au titre de la 22^e année de détention ;

Pour l'assiette des prélèvements sociaux :

- de 1,65 % par an au-delà de la 5^e année jusqu'à la 21^e année inclus ;
- de 1,60 % au titre de la 22^e année ;
- de 9 % au-delà de la 22^e année de détention jusqu'à la 30^e année inclus.

S'agissant des abattements applicables pour déterminer l'assiette de calcul des prélèvements sociaux :

- 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la 5^e,
- 1,60 % pour la vingt-deuxième année de détention,
- 9 % pour chaque année de détention au-delà de la vingt-deuxième.

▪ **Associés personnes morales, résidents de France**

Les plus-values immobilières réalisées par les Associés personnes morales soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux (BIC), des bénéficiaires agricoles (BA), des bénéficiaires non commerciaux (BNC), ou à l'impôt sur les Sociétés (IS), sont imposables selon le régime des plus-values professionnelles dans les conditions de droit commun. Les plus-values immobilières réalisées par les Associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers (par exemple, les Sociétés translucides patrimoniales détenues par des personnes physiques) sont soumises selon les mêmes conditions que les associés personnes physiques.

▪ **Associés personnes morales, non-résidents de France**

Les plus-values immobilières réalisées par ces Associés sont soumises à un prélèvement forfaitaire de 33 1/3 % (taux en vigueur au 1er janvier 2014).

C. Déclaration et paiement de la plus-value de cession des parts de la Société

▪ **Résidents de France**

La déclaration des plus-values réalisées par les personnes physiques et les Sociétés, dont la plus-value est imposée selon le régime applicable aux particuliers, et le paiement de l'impôt correspondant sont effectués lors de chaque cession par le vendeur, celui-ci pouvant mandater la société de gestion pour effectuer cette déclaration et ce paiement pour son compte. La société de gestion se charge, pour le compte du vendeur qui la mandate à cet effet, d'effectuer la déclaration et, en cas de plus-value taxable, de payer l'impôt par prélèvement sur le prix de vente des parts, le vendeur demeure responsable de l'impôt et notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient lui être réclamés à la suite d'un contrôle.

Afin de permettre à la société de gestion de procéder à ces formalités, elle invite les vendeurs de parts à lui donner tous les renseignements nécessaires au calcul de l'impôt éventuel et à formaliser le mandat qu'il lui confie en ce domaine, lors de la passation de l'ordre.

▪ Non-résidents de France

Les Associés non-résidents de France sont tenus de désigner un représentant fiscal en France, qui s'engage à remplir les formalités et à acquitter le prélèvement pour leur compte (les particuliers en sont toutefois automatiquement dispensés lorsque le prix de cession est inférieur à 150 000 euros ou lorsque le bien est détenu depuis plus de 30 ans).

Ce représentant peut être soit une banque, soit l'acheteur, soit encore une personne agréée par l'administration fiscale française.

D. Plus-values de cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par la SCPI

Les cessions d'immeubles ou de droits réels immobiliers sont exonérées d'impôt si le montant par opération n'excède pas 15 000 euros. Cette exonération ne s'applique pas aux cessions de parts.

En cas de cession d'immeuble avec plus-value, la SCPI doit faire l'avance de l'impôt retenu par le notaire pour le compte des Associés assujettis à l'impôt sur le revenu présents au jour de la vente, au prorata du nombre de parts qu'ils détiennent.

Pour permettre à la SCPI de solder sa créance vis-à-vis de ces Associés, et afin de respecter

l'égalité des porteurs de parts, il sera demandé à l'Assemblée Générale d'autoriser la société de gestion à "distribuer" un montant égal à l'impôt, retenu au taux de 19 % augmenté des prélèvements sociaux au taux de 17,20 % - au total 36,20 % - représentant donc un montant égal par part, entre les Associés présents au jour de chaque vente concernée :

▪ par une écriture comptable de compensation avec la dette des porteurs de parts assujettis à ce prélèvement forfaitaire ;

▪ ou par une distribution effective, soit partielle pour les porteurs assujettis non-résidents, taxables au taux de 19 %, soit totale pour les porteurs de parts non assujettis au prélèvement forfaitaire (personnes morales soumises aux BIC, à l'IS).

E. Associés soumis à l'impôt sur la fortune immobilière

Il appartient aux associés soumis à l'impôt sur la fortune immobilière de déclarer la valeur de la part à l'actif de leur patrimoine taxable à l'IFI.

F. Associés soumis à l'impôt de solidarité sur la fortune

Il appartient aux associés soumis à l'impôt de solidarité sur la fortune de déclarer la valeur de la part.

6. MODALITÉS D'INFORMATION

Un rapport annuel réunissant l'ensemble des informations relatives à l'exercice social est adressé à chacun des associés en même temps que sa convocation à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle d'approbation des

comptes. Les associés reçoivent par ailleurs un bulletin d'information trimestriel dans les 45 jours suivant la fin de chaque trimestre civil.

V. ADMINISTRATION - CONTRÔLE - INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

1. LA SOCIÉTÉ

Généralités

Dénomination sociale : UFIFRANCE IMMOBILIER.

Nationalité : Française.

Siège social : 36, rue de Naples - 75008 PARIS

Forme : UFIFRANCE IMMOBILIER est une société civile de placement immobilier faisant offre au public. Elle est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, L.213-1 et suivants du Code de commerce, les articles

L.214-86 et suivants, R.214-114 et suivants du code monétaire et financier, et par tous les textes subséquents et ses statuts.

Statuts : les statuts de la Société ont été déposés en l'étude de la S.C.P. ALLEZ et Associés, Notaires à PARIS (75008), 25, avenue George V et publiés dans le Quotidien Juridique du 1^{er} octobre 1988.

Registre du Commerce et des Sociétés : 348 210 097 R.C.S. Paris.

Durée de la Société : 99 ans à compter de l'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

Objet social :

La Société a pour objet exclusif l'acquisition directe ou indirecte, y compris en état futur d'achèvement et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, dans les conditions fixées à l'article L.214-114 du Code Monétaire et Financier. La société a également pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, elle peut, dans les conditions légales et réglementaires :

- procéder à des travaux de toute nature dans ces 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, et acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;

- céder des éléments de patrimoine immobilier à condition que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

Exercice social : l'année sociale commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre.

Capital social statuaire : 317 965 059 €.

2. ADMINISTRATION - SOCIÉTÉ DE GESTION NOMMÉE

Dénomination : Primonial Real Estate Investment Management - PREIM

Siège social : 36, rue de Naples 75008 PARIS

Nationalité : française

Forme juridique : Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance

Registre du Commerce et des Sociétés : 531 231 124 RCS Paris

Objet social :

La Société a pour objet, en tous pays, la réalisation de toutes opérations ayant pour objet :

- L'exercice d'une activité de gestion de portefeuille pour le compte de tiers dans la limite de l'agrément délivré par l'Autorité des Marchés Financiers (A.M.F.) et sur la base du programme d'activité approuvé par l'A.M.F. ;
- L'exercice d'une activité de gestion de Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) et notamment de Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI), d'Organismes de Placements Collectifs Immobilier (OPCI), d'Organismes de Placements Professionnels Collectifs Immobilier (OPPCI), et Société Civiles ou toute autre entité qualifiée de FIA
- La gestion d'actifs immobiliers ;
- La gestion de toutes sociétés dans le cadre de cette activité et dans l'intérêt

exclusif des associés desdites sociétés ;

- L'activité de transaction immobilière pour le compte des sociétés gérées,
- Le conseil en investissement financier et en investissement immobilier ainsi que le conseil en gestion de patrimoine ;
- La participation par tous moyens à toutes entreprises ou à toutes sociétés créées ou à créer dont l'objet serait de concourir directement ou indirectement à la réalisation de l'objet social et de constituer un prolongement de ses activités.

▪ **Capital social :** 825 100 € Détenue par :

- PRIMONIAL HOLDING : 69,70 %
- UNION FINANCIERE DE FRANCE BANQUE : 30,30 %

▪ **Directoire :**

- Président : Grégory FRAPET
- Autres membres : Stéphanie LACROIX, Directeur Général ; Tristan MAHAUT, Secrétaire Général.

L. Conseil de Surveillance :

- Président : Laurent FLECHET

▪ Autres membres : Valéry BORDES, Stéphane VIDAL, Martine SIMON-CLAUDEL, François POCHARD, Julien BRAMI.

▪ Agrément délivré par l'Autorité des Marchés Financiers : agrément GP 11-000043 délivré le 16 décembre 2011.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Un Conseil de Surveillance composé de 7 à 12 membres choisis parmi les associés et désignés pour une durée de trois années par l'assemblée, conformément à l'article L.214-99 du code monétaire et financier, assiste la société de gestion, opère toutes les vérifications qu'il juge opportunes et présente, chaque année, à l'assemblée générale, un rapport de synthèse sur la gestion.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, la société de gestion sollicitera la candidature des associés et leur proposera de voter, par mandat impératif, les résolutions ayant pour objet la désignation des membres du Conseil de Surveillance.

La composition du Conseil de Surveillance est actuellement la suivante :

▪ Monsieur Jean-Paul DAUBISSE, Président,

- AVIVA VIE, représentée par Monsieur Philippe TAFFIN,
- Madame Sophie DALLIERE,
- Monsieur Jacques DULUC,
- Monsieur Léon CORNET,
- Monsieur Marc LEPOIVRE,
- Monsieur Joël MARTY,
- SCI PRIMONIAL CAPIMMO, représentée par Monsieur Grégory FRAPET
- Madame Martine CLAUDEL,
- SPIRICA,
- UFF BANQUE représentée par Renaud CAPELLE.

3. COMMISSAIRE AUX COMPTES

Les associés réunis en assemblée générale le 14 juin 2013, ont désigné comme Commissaire aux Comptes, pour une durée de six années :

▪ titulaire : la société Ernst & Young et autres, Faubourg de l'arche - 1 place des Saisons, TSA 14 444, 92037 Paris La Défense

▪ suppléant : la société PICARLE et Associés, Faubourg de l'arche - 1-2 place des Saisons, 92037 Paris La Défense pour une durée de six années.

4. EXPERT EXTERNE EN EVALUATION

Les associés réunis en assemblée générale mixte le 22 juin 2016, ont renouvelé comme expert immobilier : la Société EXPERTISES GALTIER 92 bis, rue Édouard Vaillant - 92309 LEVALLOIS-PERRET pour une durée de 5

années. Le mandat de l'expert immobilier expirera le jour de l'assemblée générale appelée à statuer en 2021 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

5. DEPOSITAIRE

CACEIS Bank, Société Anonyme à Conseil d'Administration, au capital de 350 000 000 EUR, immatriculée au RCS de Paris sous le n° 692 024 722 et dont le siège social est sis 1-3, Place Valhubert 75013 PARIS, a été désigné

par la société de gestion. L'assemblée générale de la SCPI UFIFRANCE IMMOBILIER a ratifié cette désignation le 17 juin 2015.

6. INFORMATION DES ASSOCIÉS

La personne chargée de l'information des associés est Stéphanie Lacroix
36, rue de Naples 75008 PARIS - Tél : 01 44 21 70 00.

7. PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION

Société : PRIMONIAL Reim (PREIM)

Représentée par Grégory Frapet, Président du Directoire

Signature des personnes assumant la responsabilité de la note d'information :

**VISA DE LA COMMISSION DES OPÉRATIONS DE BOURSE
DEVENUE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS**

Par application des articles L.411-1, L.411-2, L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa n°11-27 en date du 19/08/2011.

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.



Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital social de 825 100 euros. Enregistrée sous le n° 531 231 124 00045 RCS Paris - APE 6630Z.

Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le n° GP 11 000043. Agrément AIFM en date du 10 juin 2014.

Cartes professionnelles « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » n° T15813 et « Gestion Immobilière » n° G6386, délivrées par la Préfecture de police de Paris et garanties par la société CNA Insurance Company Ltd, située 37 rue de Liège – 75008 Paris.



SIÈGE SOCIAL

36 rue de Naples - 75008 Paris

Téléphone : 01 44 21 70 00

Télécopie : 01 44 21 71 11

www.primonialreim.com



ADRESSE POSTALE

Service Clients

36, rue de Naples - 75008 Paris.



PRIMONIAL
REIM

SCPI UFIFRANCE IMMOBILIER

Société Civile de Placement Immobilier au capital de 317.965.059 €
régie par les articles L.214-86 et suivants, L 231.8 et suivants et R.214-130
et suivants du Code Monétaire et Financier

STATUTS

Siège social

36 rue de Naples
75008 Paris

348 210 097 RCS PARIS

Mise à jour : Septembre 2017

La Société de Gestion
PRIMONIAL REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT
« PREIM »
Représentée par Grégory FRAPET

SOMMAIRE

TITRE I - FORME - OBJET - DÉNOMINATION - SIÈGE - DURÉE

Article I - Forme

Article II - Objet

Article III - Dénomination

Article IV - Siège social

Article V - Durée

TITRE II - CAPITAL SOCIAL - PARTS

Article VI - Capital social

Article VII - Augmentation du capital

Article VIII - Augmentation du capital - Modalités Prime d'émission

Article IX - Réduction du capital

Article X - Représentation des parts

Article XI - Transmission des parts

Article XII - Droits des associés

Article XIII - Responsabilité des associés et de la Société

Article XIV - Incapacité – Décès

Article XV - Droits des parts

TITRE III - ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

Article XVI - Société de gestion

Article XVII - Pouvoirs de la société de gestion

Article XVIII - Rémunération de la société de gestion - Répartition des frais

Article XIX - Conventions

TITRE IV - CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ - EXPERTISE IMMOBILIÈRE

Article XX - Conseil de surveillance

Article XXI - Commissaires aux comptes

Article XXII - Expertise externe en évaluation

Article XXIII - Dépositaire

TITRE V - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Article XXIV - Assemblées générales

Article XXV - Assemblée Générale Ordinaire

Article XXVI - Assemblée Générale Extraordinaire

Article XXVII - Vote par procuration - Vote par correspondance

Article XXVIII - Consultation par correspondance

TITRE VI - EXERCICE SOCIAL - COMPTES SOCIAUX - AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS

Article XXIX - Exercice social

Article XXX - Comptes sociaux

Article XXXI - Affectation et répartition des résultats

TITRE VII - DISSOLUTION – LIQUIDATION

Article XXXII - Dissolution - Liquidation

TITRE VIII – CONTESTATIONS

Article XXXIII – Contestations

TITRE I - FORME – OBJET – DÉNOMINATION – SIÈGE – DURÉE

Article I – FORME

La Société est une Société Civile de Placement Immobilier faisant offre au public, régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les articles L.213-1 et suivants du Code de commerce, L.214-86 et suivants, L 231.8 et suivants et R.214-130 et suivants du Code monétaire et financier, 422-1 et suivants et 422-189 et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, par tous les textes subséquents ainsi que par les présents statuts.

ARTICLE II - OBJET

La Société a pour objet exclusif l'acquisition directe ou indirecte, y compris en état futur d'achèvement et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, dans les conditions fixées à l'article L.214-114 du Code Monétaire et Financier. La société a également pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, elle peut, dans les conditions légales et réglementaires :

- procéder à des travaux de toute nature dans ces 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, et acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;

- céder des éléments de patrimoine immobilier à condition que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

ARTICLE III - DÉNOMINATION

La Société a pour dénomination UFIFRANCE IMMOBILIER.

ARTICLE IV - SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé à PARIS (75008), 36 rue de Naples.

Il pourra être transféré par simple décision de la société de gestion dans le même département ou dans un département limitrophe et partout ailleurs sur décision extraordinaire des associés.

ARTICLE V - DURÉE

La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf années à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux présents statuts.

TITRE II - CAPITAL SOCIAL – PARTS

ARTICLE VI – CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à TROIS CENT DIX SEPT MILLIONS NEUF CENT SOIXANTE CINQ MILLE CINQUANTE NEUF EUROS (317.965.059 €) divisé en DEUX MILLIONS SOIXANTE DIX HUIT MILLE DEUX CENT TROIS (2.078.203) parts de CENT CINQUANTE TROIS EUROS (153 €) de nominal chacune.

ARTICLE VII - AUGMENTATION DU CAPITAL

Les associés confèrent tous pouvoirs à la société de gestion de porter le capital social, en une ou plusieurs fois, par souscription en numéraire à 457.347.051 euros, sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

Les associés décident que chaque augmentation de capital pourra au choix de la société de gestion, donner lieu à une entrée en jouissance différenciée selon la date de souscription.

De plus, les associés délèguent tous pouvoirs à la société de gestion pour :

- procéder aux augmentations du capital social, aux époques, pour la durée et le montant qu'elle déterminera, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur,

- clore par anticipation et sans préavis chaque augmentation de capital,

- arrêter à la fin d'une période de souscription, le montant d'une augmentation de capital au niveau des souscriptions reçues pendant cette période, pour autant que les souscriptions

recueillies atteignent 75% minimum du montant prévu de l'augmentation de capital.

- constater les augmentations de capital en leur nom et effectuer toutes les formalités corrélatives, sans qu'il soit pour cela nécessaire de convoquer l'assemblée générale extraordinaire.

- fixer les autres modalités des augmentations de capital dans le respect de la législation en vigueur, notamment :

- le montant de la prime d'émission,
- la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles.

En vertu de la législation relative aux sociétés civiles de placement immobilier, le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la Société.

La valeur de reconstitution de la Société est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société augmentée de la commission de souscription et de l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine à la date de clôture de l'exercice.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu par l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier depuis plus de trois mois, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

ARTICLE VIII - AUGMENTATION DU CAPITAL MODALITÉS PRIME D'ÉMISSION

1 - Modalités

Les apports des nouveaux associés devront être agréés par la société de gestion.

Toute souscription de parts est constatée par un bulletin de souscription daté et signé par le souscripteur ou son mandataire qui écrit en toutes lettres le nombre de titres souscrits. Une copie de ce bulletin lui est remise.

Le dépôt du bulletin accompagné du règlement du prix de souscription auprès de la société de gestion vaut, pour le souscripteur, demande d'agrément. Cet agrément résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai d'un mois à compter de la réception, par la société de gestion, du bulletin de souscription

accompagné du versement, sous réserve de son encaissement effectif.

2 - Prime d'émission

La souscription de parts nouvelles donnera lieu au paiement d'une prime d'émission destinée :

- d'une part, à amortir notamment, les différents frais afférents à l'augmentation de capital, s'il y a lieu, et ceux engagés pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles ainsi que les frais et droits grevant le prix d'acquisition des immeubles et la taxe à la valeur ajoutée non récupérable sur ces investissements,

- d'autre part, à sauvegarder par son évolution, les intérêts des associés anciens. Ainsi, pour chaque part nouvelle émise, il sera également prélevé sur la prime d'émission, le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant.

La société de gestion fixe le montant de la prime d'émission.

La préservation des intérêts des associés anciens pourra également être assurée, sur décision de la société de gestion, par la fixation, dans les conditions fixées par la loi, de la date d'entrée en jouissance des parts nouvellement créées à une date postérieure à celle de leur souscription.

3 - Libération des parts

Les parts sont libérées intégralement lors de la souscription, de leur montant nominal et de la totalité de la prime d'émission.

4 - Minimum de souscription

La société de gestion fixe le nombre minimum de parts à souscrire par tout nouvel associé. Ce nombre sera précisé dans la note d'information et sur le bulletin de souscription.

ARTICLE IX - RÉDUCTION DU CAPITAL

Le capital peut, à toute époque, être diminué par décision extraordinaire des associés, son montant ne pouvant toutefois en aucun cas, être ramené en-deçà du capital minimum légal des sociétés civiles de placement immobilier.

ARTICLE X - REPRÉSENTATION DES PARTS

Les parts sont nominatives et indivisibles à l'égard de la société.

Les droits de chaque associé résulteront exclusivement de son inscription sur les registres de la société.

Il peut être délivré à chaque associé, sur sa demande, une attestation de son inscription sur le registre des associés.

ARTICLE XI - TRANSMISSION DES PARTS

1 - Traitement des ordres d'achat et de vente

Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre des ordres d'achat et de vente de la Société.

Les ordres peuvent être adressés à la société de gestion ou à un intermédiaire, par tout moyen comportant un avis de réception.

Les inscriptions dans ce registre ne pourront être opérées qu'à réception du formulaire « mandat d'achat ou de vente » fourni par la société de gestion, comportant tous les éléments requis pour sa validité.

La société de gestion pourra exiger que les signatures soient certifiées par un officier public ou ministériel.

La société de gestion peut, à titre de couverture, soit :

- subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement préalable de fonds, sur un compte spécifique.
- fixer un délai de réception des fonds à l'expiration duquel les ordres inscrits sur le registre sont annulés, si les fonds ne sont pas versés. Dans ce cas, les fonds doivent être reçus au plus tard la veille de l'établissement du prix d'exécution.

Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et la demande.

La société de gestion s'assure préalablement à l'établissement du prix d'exécution qu'il n'existe aucun obstacle à l'exécution des ordres de vente.

Elle vérifie notamment que le cédant dispose des pouvoirs suffisants pour aliéner les parts qu'il détient et de la quantité nécessaire de parts pour honorer son ordre de vente s'il était exécuté.

La société de gestion procède périodiquement, à intervalles réguliers et à heure fixe, à l'établissement d'un prix d'exécution par confrontation des ordres inscrits sur le registre.

Les ordres sont exécutés dès l'établissement de ce prix qui est publié, par la société de gestion, le jour même de son établissement.

2 - Clause d'agrément

Sauf en cas de donation par acte authentique, de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou un descendant, les parts ne peuvent être cédées à des personnes étrangères à la Société qu'avec l'agrément de la société de gestion. A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la société de gestion par lettre recommandée avec avis de réception, en indiquant les noms, prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans le mois qui suit la réception de cette lettre recommandée, la société de gestion notifie sa décision à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Les décisions ne sont pas motivées.

Faute pour la société de gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai d'un mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la société de gestion n'agrée par le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts, soit par un associé, soit par un tiers agréé par la société de gestion.

À défaut d'accord entre les parties le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843 - 4 du Code Civil.

Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné.

Toutefois, ce délai pourra être prolongé par décision de justice, conformément à la loi.

Si la société de gestion a donné son consentement à un projet de nantissement de parts dans les conditions prévues ci-dessus, ce consentement emportera agrément, en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 2078 (alinéa 1er) du Code Civil.

3 - L'inscription au registre des associés

Toute mutation de parts sera considérée comme valablement réalisée à la date de son inscription sur les registres de la Société et sera dès cet instant opposable à la société et aux tiers.

a) cessions des parts

Dès l'exécution de l'ordre d'achat ou de vente cette inscription sera opérée par la société de gestion.

La mutation pourra également avoir lieu dans les formes de droit commun, selon la procédure prévue à l'article 1690 du Code Civil, et dans ce cas, elle sera inscrite par la société de gestion sur les registres de la Société, après sa signification à la Société ou après remise d'une expédition ou d'un extrait de l'acte authentique comportant intervention de la société de gestion.

En cas de cession, le cessionnaire bénéficie des résultats attachés aux parts cédées à compter du premier jour du mois suivant l'inscription de la cession sur les registres de la Société ; les éventuels acomptes sur dividendes mis en distribution postérieurement à la date d'inscription de la cession sur le registre de la Société, mais afférents à une période antérieure à l'entrée en jouissance du cessionnaire, resteront acquis au cédant.

b) transmission par décès ou donation

En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les associés survivants et les héritiers ou ayants-droit de l'associé décédé et éventuellement son conjoint survivant.

À cet effet, les héritiers, ayants-droit et conjoint doivent justifier de leur qualité dans les trois mois du décès, par la production de l'expédition d'un acte notarié ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

L'exercice des droits attachés aux parts de l'associé décédé est subordonné à la production de cette justification sans préjudice du droit, pour la société de gestion, de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

Les héritiers ou ayants-droit d'associés décédés sont tenus, aussi longtemps qu'ils resteront dans l'indivision, de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

Lorsque la société de gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de 12 mois

sur le registre représentent au moins 10% des parts émises par la Société elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

Dans les 2 mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

ARTICLE XII - DROITS DES ASSOCIÉS

Les droits de chaque associé dans la Société résultent des présents statuts, des actes ultérieurs modifiant ces statuts et des cessions ou transferts de parts régulièrement consentis.

Les certificats représentatifs des parts délivrés aux associés devront obligatoirement être restitués à la Société à l'occasion de toute inscription sur les registres sociaux. En cas de perte, vol, destruction ou non réception d'un certificat de parts, l'associé devra présenter à la société de gestion, une attestation de perte du certificat en question. Cette attestation devra être signée dans les mêmes conditions que la souscription originale et la Société de gestion pourra exiger que la signature soit certifiée par un Officier Ministériel, une autorité consulaire ou toute autre autorité officielle. Un autre certificat de parts sera alors délivré sans frais.

ARTICLE XIII - RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS ET DE LA SOCIÉTÉ

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie.

Par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital social.

La société de gestion doit souscrire un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la Société du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

ARTICLE XIV - INCAPACITÉ – DÉCÈS

La Société ne sera pas dissoute par le décès d'un ou de plusieurs associés et continuera avec les survivants et les héritiers, les représentants et, éventuellement, le conjoint survivant de l'associé ou des associés décédés.

De même, l'absence, l'incapacité civile, la déconfiture, la liquidation de biens, le règlement judiciaire ou la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses membres ne mettra pas fin à la société et, à moins que l'assemblée générale n'en prononce la dissolution, celle-ci continuera entre les autres associés.

ARTICLE XV - DROITS DES PARTS

Chaque part donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Toutefois, les parts nouvelles ne participent à la répartition des bénéfices qu'à compter de la date de l'entrée en jouissance fixée lors de la souscription.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent.

La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les assemblées générales des associés. Chaque part est indivisible à l'égard de la société.

Les copropriétaires indivis sont tenus pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

À défaut de convention contraire entre les intéressés, signifiée à la société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est seul convoqué aux assemblées générales. Le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions ordinaires et au nu-proprétaire pour les décisions extraordinaires. Le nu-proprétaire et l'usufruitier sont convoqués exclusivement aux Assemblées Générales les concernant.

TITRE III - ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

ARTICLE XVI - SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société est administrée par une société de gestion.

La Société PRIMONIAL REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT (« PREIM »), société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance, dont le siège social est situé à 75007 Paris - 15 /19 avenue de Suffren, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 531 231 124, est désignée comme société de gestion statutaire pour une durée indéterminée.

Les fonctions de la société de gestion ne peuvent cesser que par sa dissolution, sa déconfiture, sa mise en règlement judiciaire ou en liquidation de biens, sa révocation, sa démission ou le retrait d'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers.

Au cas où la société de gestion viendrait à cesser ses fonctions, la Société serait administrée par une autre société de gestion, nommée en Assemblée Générale, dans les conditions prévues pour les Assemblées Générales Ordinaires ; cette assemblée sera convoquée sans délais par le Conseil de Surveillance et au plus tard dans les deux mois en cas de retrait d'agrément.

La société de gestion ne contracte, en cette qualité et à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société et n'est responsable que de son mandat.

ARTICLE XVII - POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La société de gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances, au nom de la Société, et pour décider, autoriser et réaliser toutes opérations relatives à son objet, sous réserve des pouvoirs attribués par la Loi et les règlements aux assemblées générales.

La société de gestion ne peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé annuellement par l'Assemblée Générale Ordinaire. Ce montant est fixé de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la Société sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités de financement pour les acquisitions payables à terme.

La société de gestion peut déléguer à un tiers, sous sa responsabilité, ses pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés, dans la limite de ceux qui lui sont attribués et dans le respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

ARTICLE XVIII - RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION - RÉPARTITION DES FRAIS

Pour les fonctions ci-après, la société de gestion reçoit :

1 - pour la prospection des capitaux, l'étude, l'organisation et l'exécution des programmes d'investissements : 10 % H.T. maximum de la fraction du prix de souscription des parts destinée à être investie (tous frais inhérents aux acquisitions immobilières inclus),

2 - pour l'administration de la Société, l'information régulière des associés, la préparation de toutes les réunions et assemblées, l'administration des biens sociaux, l'encaissement des loyers et indemnités diverses, l'établissement des états des lieux et les visites d'entretien du patrimoine immobilier et, généralement, toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles ainsi que pour assurer les répartitions des revenus : 10 % H.T. augmentés de la TVA au taux en vigueur (20,00 TTC janvier 2014) assise sur les produits locatifs hors taxes encaissés. Cette rémunération pourra être prélevée au fur et à mesure de la constatation par la Société de ses recettes.

3 - pour toute cession de parts sociales, il est perçu par la société de gestion :

- une commission de cession assise sur le montant de la transaction et dont le taux est fixé par l'Assemblée Générale,
- une commission de transfert à la charge de l'acquéreur, quel que soit le nombre de parts transférées, pour couvrir les frais de dossier en cas de cession de part réalisée directement entre vendeur et acheteur de 75 euros HT pas cessionnaire. Cette commission forfaitaire est précisée dans la note d'information.
- une commission de transfert pour les mutations de parts à titre gratuit 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).

Ces commissions seront réglées, par le bénéficiaire de la cession ou de la mutation, soit par chèque, soit par prélèvement sur le montant du prix de vente, soit par prélèvement sur le montant de la ou des distributions lui revenant.

4 – pour les acquisitions ou cessions d'actifs immobiliers:

Afin de réaliser les ventes ou échanges d'un actif immobilier ou droit immobilier, la société de gestion percevra une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière de la manière suivante :

- une commission de 1,25 % HT du prix de cession net vendeur (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 1,50 % TTC pour un taux de TVA de 20 %).
- une commission de 1,25 % HT du prix d'acquisition des actifs acquis en réinvestissement des actifs cédés, y compris en cas de financement complémentaire par emprunt (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 1,50 % TTC pour un taux de TVA de 20 %).

5. Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués.

Il est dû à la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale à 3 % hors taxes maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés.

Toutes les sommes dues à la société de gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque à quelque moment et pour quelque cause que ce soit, sauf conventions particulières contraires.

La société de gestion supporte les frais de bureaux et de personnel nécessaires à l'administration de la société et du patrimoine, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices, à l'information des associés, à la préparation et à la tenue de toutes assemblées.

La Société règle directement le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, ainsi que les autres dépenses et notamment celles concernant l'enregistrement, les actes notariés s'il y a lieu, les rémunérations des membres du Conseil de Surveillance, les honoraires des Commissaires aux Comptes et réviseurs comptables, frais d'expertise, de contentieux, les frais exceptionnels de recherche de locataires, les assurances, les frais d'entretien des immeubles, impôts, travaux de réparation et de modifications y compris les honoraires d'architectes et de bureaux d'études, consommation d'eau ou d'électricité et, en général, toutes les charges des immeubles, honoraires des syndics de copropriété ou

gérants d'immeubles et toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la Société.

La rémunération de la société de gestion et les frais d'administration de la Société (locaux, employés, publicité, frais de déplacement et de représentation, intermédiaires, courtage, téléphone, etc...) seront réglés forfaitairement ainsi qu'exposé ci-dessus.

ARTICLE XIX – CONVENTIONS

Toute convention intervenant entre la Société et la société de gestion ou tout associé de cette dernière, doit, sur les rapports du Conseil de

Surveillance et des Commissaires aux Comptes, être approuvée par l'assemblée générale des associés de la Société.

La Société s'engage, préalablement à l'achat de tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la société de gestion, à faire évaluer cet immeuble par un expert indépendant.

Même en l'absence de fraude, les conséquences préjudiciables à la Société des conventions désapprouvées sont mises à la charge de la société de gestion.

TITRE IV - CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ - EXPERTISE IMMOBILIÈRE

ARTICLE XX – CONSEIL DE SURVEILLANCE

1 - Nomination

Il est institué un Conseil de Surveillance qui assiste la Société de gestion conformément à la loi. Ce conseil est composé de sept membres au moins et de douze au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire. Pour cette nomination, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents ou représentés et les votes par correspondance. Si le nombre de candidats dépasse le nombre de postes à pourvoir, seront élus ceux qui ont reçu le plus grand nombre de voix. Si plusieurs candidats obtiennent le même nombre de suffrages, l'élection est acquise au plus âgé. Ils peuvent avoir droit à une rémunération fixée par l'assemblée générale ordinaire.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et sont toujours rééligibles. Leur mandat vient à expiration à l'issue de l'assemblée générale ordinaire des associés qui statuent sur les comptes du troisième exercice.

En cas de vacance par décès, démission ou toute autre cause le Conseil peut pourvoir au remplacement dans la limite prévue au présent article sauf à faire confirmer la ou les cooptations ainsi faites par la plus prochaine assemblée générale ordinaire.

Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance. Si le nombre de ses membres devient inférieur à sept, le Conseil de Surveillance devra se compléter à ce chiffre.

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

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.

2 - Organisation - Réunion et délibérations

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres et pour la durée de leur mandat, un Président et, s'il le juge nécessaire, un Vice-Président et un Secrétaire éventuellement choisi en dehors de ses membres.

En cas d'absence du Président et du Vice-Président, le Conseil désigne, à chaque séance, celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige et au moins une fois par an, sur la convocation soit du Président ou de deux de ses autres membres, soit de la société de gestion. Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit désigné dans la convocation.

Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance.

Les membres absents peuvent voter par correspondance au moyen d'une lettre ou d'un télégramme, d'une télécopie ou d'un courriel, ou donner, même sous cette forme, des mandats à un de leurs collègues pour les

représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance. Un même membre du Conseil peut représenter un ou plusieurs de ses.

Pour que les délibérations du Conseil soient valables, le nombre de membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction. Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis.

En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

La justification du nombre des membres en exercice et de leur nomination, ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant leurs collègues et des votes par écrit, résultent, vis-à-vis des tiers, de l'énonciation dans le procès-verbal de chaque séance des noms des membres présents, représentés ou votant par écrit, et des noms des membres absents.

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au siège social et signé par le Président de séance et le Secrétaire.

Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le Président ou par deux membres du Conseil, ou encore par la société de gestion.

3 - Pouvoirs du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance a pour mission:

- d'assister la société de gestion conformément à la loi;
- de présenter chaque année, à l'assemblée générale, un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission dans lequel il signale, s'il y a lieu, les inexactitudes et les irrégularités qu'il aurait rencontrées et émet son avis sur le rapport de la société de gestion ; à cette fin, il peut, à toute époque de l'année, opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la société,
- d'émettre un avis sur les projets de résolutions soumis par la société de gestion aux associés.

4 - Responsabilités

Les membres du Conseil de Surveillance ne contractent, à raison de leurs fonctions, aucune obligation personnelle ou solidaire en

conséquence des engagements de la société. Ils ne répondent, envers la société et envers les tiers, que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat de contrôle.

5 - Rémunération

La rémunération du Conseil de Surveillance est fixée par l'assemblée générale des associés, à charge par le conseil de la répartir entre ses membres.

ARTICLE XXI - COMMISSAIRES AUX COMPTES

L'assemblée générale ordinaire désigne, dans les conditions fixées par la loi, un ou plusieurs Commissaires aux Comptes. Ils sont notamment, chargés de certifier la régularité et la sincérité de l'inventaire, du compte de résultats et du bilan de la société, ainsi que le respect de l'égalité entre associés.

À cet effet, ils pourront, à toute époque, procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeraient nécessaires.

Ils font rapport à l'assemblée générale des associés.

Ils sont nommés pour six exercices et sont toujours rééligibles.

Leur mandat expire le jour de la réunion de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes du sixième exercice social.

ARTICLE XXII - EXPERTISE IMMOBILIÈRE

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la société sont arrêtées par la société de gestion à la clôture de chaque exercice sur la base d'une évaluation des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation ou plusieurs agissant solidairement. Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq ans.

Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.

La mission de l'expert concerne l'ensemble du patrimoine locatif de la Société.

Un expert nouvellement désigné peut actualiser des expertises réalisées depuis moins de cinq ans.

L'expert est nommé par l'assemblée générale pour cinq ans après acceptation par l'Autorité

des Marchés Financiers de sa candidature présentée par la société de gestion.

ARTICLE XXIII - DEPOSITAIRE

1 - Nomination du Dépositaire

La société de gestion veille à ce qu'un dépositaire unique soit désigné.

A cet effet, l'Assemblée Générale Ordinaire des associés ratifie la nomination du dépositaire présenté par la société de gestion.

2 - Missions du Dépositaire

a. Dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le dépositaire veille :

1° A ce que tous les paiements effectués par des porteurs de parts, ou en leur nom, lors de la souscription de parts de la Société, aient été reçus et que toutes les liquidités aient été comptabilisées ;

2° Et de façon générale au suivi adéquat des flux de liquidités de la Société.

b. Le dépositaire assure la garde des actifs de la Société dans les conditions fixées par la réglementation.

c. Le dépositaire :

1° S'assure que la vente, l'émission, le rachat, le remboursement et l'annulation des parts

effectués par la Société ou pour son compte sont conformes aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la Société ;

2° S'assure que le calcul de la valeur des parts de la Société est effectué conformément aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la Société ;

3° Exécute les instructions de la société de gestion sous réserve qu'elles ne soient contraires aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la Société ;

4° S'assure que, dans les opérations portant sur les actifs de la Société, la contrepartie lui est remise dans les délais d'usage ;

5° S'assure que les produits de la Société reçoivent une affectation conforme aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la Société.

3 - Rémunération et Responsabilité

La rémunération du dépositaire est à la charge de la Société.

Le dépositaire est responsable à l'égard de la Société ou à l'égard des porteurs de parts dans les conditions fixées par la réglementation, et la convention de dépositaire.

TITRE V - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

ARTICLE XXIV - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

Les Assemblées sont qualifiées d'extraordinaires lorsque leurs décisions se rapportent à une modification des statuts et d'ordinaires dans tous les autres cas.

Un ou plusieurs associés représentant au moins 5 % du capital social peut demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception vingt-cinq jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation.

Toutefois, lorsque le capital de la société est supérieur à 760 000 euros, le montant du capital à représenter en application de l'alinéa précédent est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :

- 4 % pour la tranche du capital < ou égale à 760.000 euros,
- 2,5 % pour la tranche de capital comprise entre 760.000 euros et 7.600.000 euros,
- 1 % pour la tranche comprise entre 7.600.000 euros et 15.200.000 euros,
- 0,5 % pour le surplus du capital.

Le texte des projets de résolutions peut être assorti d'un bref exposé des motifs.

La société de gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de cette réception. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'assemblée.

La société de gestion indique dans l'avis de convocation, pour chacun de ces projets, si ils recueillent ou non son agrément.

Les associés sont réunis au moins une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire pour l'approbation des comptes de l'exercice, dans les six mois de la clôture dudit exercice.

Les assemblées générales des associés sont convoquées par la société de gestion.

À défaut, elles peuvent être également convoquées par le Conseil de Surveillance, par un commissaire aux comptes, par un mandataire désigné en justice, à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou de plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social, ou, le cas échéant, par les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales par un avis de convocation inséré dans le Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par lettre ordinaire qui leur est directement adressée.

Sous la condition d'adresser à la Société, le montant des frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres (si cet envoi est postérieur) et la date de l'assemblée est au moins de quinze jours sur première convocation, et de six jours sur convocation suivante.

Lorsqu'une assemblée n'a pu délibérer régulièrement, faute de quorum requis, la deuxième assemblée est convoquée dans les formes prévues par la réglementation.

L'ordre du jour des assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation.

Les assemblées sont présidées par le Président de la société de gestion. S'il est absent, l'assemblée désigne un Président de séance.

ARTICLE XXV - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la société de gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des commissaires aux comptes.

Elle discute, approuve ou redresse les comptes, et statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices.

Elle statue sur les valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution arrêtées par la société de gestion, conformément à la loi.

Elle nomme ou remplace les commissaires aux comptes, l'expert immobilier et les membres du Conseil de Surveillance.

Elle pourvoit au remplacement de la société de gestion en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 16.

Elle donne à la société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs conférés à cette dernière seraient insuffisants.

Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés ou votant par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés ou votant par correspondance.

ARTICLE XXVI - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés ou votant par correspondance.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué, à six jours d'intervalle au moins,

une nouvelle assemblée, pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

ARTICLE XXVII - VOTE PAR PROCURATION - VOTE PAR CORRESPONDANCE

Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une assemblée. Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le Président de l'assemblée générale émet un avis favorable aux projets de résolutions présentés ou agréés par la société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire le choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Le mandat est donné pour une seule assemblée. Il peut cependant être donné pour deux assemblées, l'une ordinaire, l'autre extraordinaire, tenues le même jour ou dans un délai de 15 jours. Le mandat donné pour une assemblée vaut pour les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

Tout associé peut voter par correspondance dans les conditions fixées par la loi et les règlements.

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la société au plus tard 3 jours avant la date de réunion. Les formulaires reçus par la société ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

Qu'il s'agisse d'une Assemblée Générale Ordinaire ou d'une Assemblée Générale Extraordinaire, les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés.

Les décisions prises conformément aux statuts obligent tous les associés.

ARTICLE XXVIII - CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

La société de gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par écrit sur des questions qui ne sont pas de la compétence des Assemblées Générales Ordinaire ou Extraordinaire, telle que déterminée par la loi.

À cet effet, la société de gestion adresse à chaque associé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le texte des projets de résolutions, ainsi que tous documents et renseignements utiles.

Les associés disposeront d'un délai de quinze jours, à compter de la date d'envoi de la lettre recommandée, pour faire parvenir leur vote par écrit à la société de gestion.

Pour chaque résolution, le vote sera exprimé par oui ou par non.

Une résolution ne sera considérée comme valablement adoptée, qu'à la condition que les votes exprimés émanent d'associés détenant au moins le quart du capital ; la majorité requise sera la majorité des voix exprimées.

Les résultats des consultations écrites sont consignés dans des procès verbaux.

TITRE VI - EXERCICE SOCIAL - COMPTES SOCIAUX AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS

ARTICLE XXIX - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social a une durée de douze mois. Il commence le premier janvier pour se terminer le trente et un décembre.

ARTICLE XXX - COMPTES SOCIAUX

À la clôture de chaque exercice, la société de gestion dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

Elle dresse également le compte de résultat et le bilan, et établit un rapport écrit sur la situation de la société et sur l'activité de celle-ci au cours de l'exercice écoulé.

Elle est tenue d'appliquer le plan comptable des SCPI suivant les modalités qui ont été fixées par décret et arrêté.

Les comptes et le bilan sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes. Toutefois, la société de gestion peut proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire des modifications dans la présentation des comptes.

La prime d'émission peut être utilisée à l'amortissement des frais d'augmentation de capital, des frais d'acquisition du patrimoine immobilier, de la TVA immobilière non récupérable et, éventuellement, à l'amortissement du patrimoine immobilier.

ARTICLE XXXI - AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la société, y compris toutes provisions et, éventuellement, les amortissements, constituent les bénéfices nets.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'assemblée générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'entre eux, en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

L'assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

La société de gestion a qualité pour décider, dans les conditions prévues par la loi, de répartir des acomptes à valoir sur le dividende, et pour fixer le montant et la date de la répartition.

Les pertes éventuelles sont supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

TITRE VII - DISSOLUTION, LIQUIDATION

ARTICLE XXXII - DISSOLUTION - LIQUIDATION

La Société est dissoute par l'arrivée du terme fixé par les statuts, sauf prorogation en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

La Société n'est pas dissoute de plein droit par la mort, l'interdiction légale, l'ouverture de la tutelle, la déconfiture, la faillite, le règlement judiciaire ou la liquidation de biens d'un ou plusieurs associés.

La Société peut être dissoute par anticipation en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

En cas de dissolution, pour quelque cause que ce soit, la liquidation est faite par la société de gestion en fonction, à laquelle il est adjoint, si l'Assemblée Générale le juge, un ou plusieurs co liquidateurs nommés par elle.

Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'existence de la société, prendre en Assemblée Générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tout ce qui concerne cette liquidation.

Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus, et qui, s'ils sont plusieurs, ont le droit d'agir ensemble ou séparément.

Le produit net de la liquidation, après le règlement du passif, est réparti entre les

associés, proportionnellement au nombre de parts détenues par chacun d'entre eux.

TITRE VIII - Contestations

ARTICLE XXXIII - CONTESTATIONS

Toutes les contestations qui peuvent s'élever, soit entre les associés et la Société, soit entre associés, au sujet des affaires sociales pendant le cours de la Société ou de sa liquidation, seront soumises à la juridiction des tribunaux

compétents et jugés conformément à la loi française.

En cas de contestation, les associés sont tenus de faire élection de domicile dans le ressort du tribunal du lieu du siège social de la Société.



PRIMONIAL REIM

Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital social de 825 100 euros.
Enregistrée sous le n° 531 231 124 00045 RCS Paris - APE 6630Z.
Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous
le n° GP 11 000043. Agrément AIFM en date du 10 juin 2014.
Cartes professionnelles « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » n° T15813
et « Gestion Immobilière » n° G6386, délivrées par la Préfecture de police de Paris et garanties
par la société CNA Insurance Company Ltd, située 37 rue de Liège – 75008 Paris.



SIÈGE SOCIAL

36 rue de Naples - 75008 Paris
Téléphone : 01 44 21 70 00
Télécopie : 01 44 21 71 11
www.primonialreim.com



ADRESSE POSTALE

36 rue de Naples - 75008 Paris.

Document d'Informations Clés

Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

Produit

Nom du produit : **UFIFRANCE IMMOBILIER (AMF :SCPI00001169)**
Nom de l'Initiateur du PRIIP : **Primonial Real Estate Investment Management (PREIM)**
Site web de l'initiateur du PRIIP : **www.primonialreim.com – Appelez le 01 44 21 73 93 pour de plus amples informations**
Autorité compétente de l'initiateur du PRIIP pour le document d'informations clés : **Autorité des Marchés Financiers**
Date de production du document d'informations clés : **15/02/2018**

Avertissement

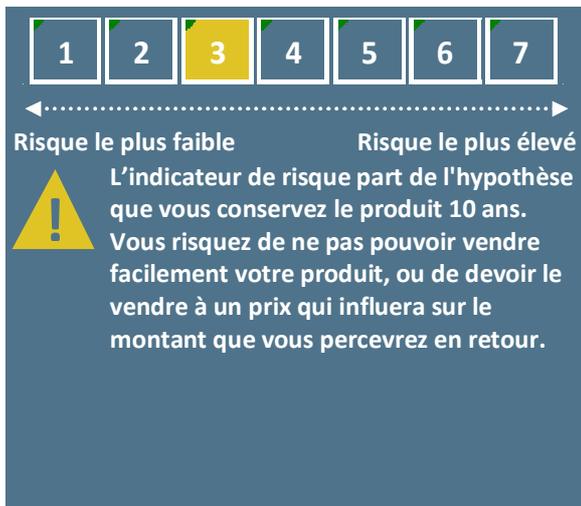
Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

En quoi consiste ce produit ?

Type	Société Civile de Placement Immobilier
Objectifs	Distribuer les revenus issus essentiellement de la location d'un patrimoine immobilier mutualisé sur le plan locatif et géographique, investi directement ou indirectement dans des immeubles construits ou à construire, anciens ou neufs, sans limitation sectorielle (bureaux, commerces de pieds d'immeubles, centre commerciaux, logistique), présentant une perspective de bonne valorisation potentielle future, en France et par opportunité dans la zone Euro.
Investisseurs de détail visés	Tous investisseurs souscrivant des parts sociales du produit, ayant la connaissance et l'expérience requises pour comprendre les caractéristiques et risques de l'investissement immobilier, recherchant la performance d'un placement à long terme dans les classes d'actifs décrites dans les « Objectifs » et capable de supporter une perte totale du capital investi .

Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

Indicateur de risque



Objet et principales limites de l'indicateur

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne.

Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen, et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés il est peu probable que la capacité de UFIFRANCE IMMOBILIER à vous payer en soit affectée.

Risques pertinents qui ne sont pas suffisamment pris en compte par l'indicateur

Le produit présente un risque matériel de liquidité, son actif, essentiellement immobilier, étant par nature illiquide, et sa cession n'étant possible que s'il existe un marché de gré à gré.

Perte maximale possible de capital investi

Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

Scénarios de performance

Investissement de 10 000 euros		1 an	5 ans	10 ans (Période de détention recommandée)
Scénarios				
Scénario de tension	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 319,00 €	7 990,05 €	7 620,28 €
	Rendement annuel moyen	-16,81 %	-4,39 %	-2,68 %
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 162,00 €	11 213,47 €	14 639,01 €
	Rendement annuel moyen	-8,38 %	2,32 %	3,88 %
Scénario neutre	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 451,00 €	12 019,23 €	16 127,72 €
	Rendement annuel moyen	-5,49 %	3,75 %	4,90 %
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 778,00 €	12 918,97 €	17 812,86 €
	Rendement annuel moyen	-2,22 %	5,26 %	5,94 %

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 10 ans en supposant que vous investissiez 10 000 €.

Les différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter. Vous pouvez les comparer avec les scénarios d'autres produits.

Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit.

Le scénario de tension montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes, et ne tient pas compte du cas où nous ne pourrions pas vous payer.

Il n'est pas facile de sortir de ce produit. Par conséquent, il est difficile d'estimer combien vous obtiendrez si vous en sortez avant 10 ans.

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur.

Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

Que se passe-t-il si PREIM n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

PREIM est une société de gestion de portefeuille agréée et suivie par l'Autorité des Marchés Financiers et doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement notamment en matière de fonds propres.

Que va me coûter cet investissement ?

La réduction du rendement montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires.

Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au produit lui-même, pour trois périodes de détention différentes. Ils incluent les pénalités de sortie anticipée potentielles. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 10 000 EUR. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

Coûts au fil du temps

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.

Investissement de 10 000 euros			
Scénarios	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée
Coûts totaux	1 277 €	2 047 €	3 177 €
Incidence sur le rendement (réduction de rendement) par an	13,37 %	4,43 %	3,22 %

Composition des coûts

Le tableau ci-dessous indique :

- l'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée ;
- la signification des différentes catégories de coûts.

Ce tableau montre l'incidence sur le rendement par an

Coûts ponctuels	Coûts d'entrée	1,16 %	L'incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement.
	Coûts de sortie	0 %	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.
Coûts récurrents	Coûts de transaction de portefeuille	0,78 %	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
	Autres coûts récurrents	1,10 %	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements et les coûts présentés à la section II. Les produits d'investissement immobilier présentent la particularité d'inclure les frais d'exploitation de leur patrimoine immobilier dans les frais récurrents.
Coûts accessoires	Commissions liées aux résultats	0 %	L'incidence des commissions liées aux résultats.
	Commissions d'intéressement	0 %	L'incidence des commissions d'intéressement.

Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

Période de détention recommandée : 10 ans

Un désinvestissement avant l'échéance est possible mais n'est pas garanti par l'initiateur du produit. La possibilité de sortir du produit dépend de l'existence d'un marché secondaire, au prix établi par ce marché si l'offre rencontre la demande ; PREIM perçoit une rémunération pour les transactions sur le marché secondaire. Bien que le rendement du produit ne soit de toute façon pas garanti, la détention pour une durée inférieure à la période recommandée est d'autant plus susceptible de pénaliser l'investisseur qui vend ses parts que la durée réelle de sa détention aura été courte.

Comment puis-je formuler une réclamation ?

Vous pouvez formuler une réclamation concernant le produit ou le comportement (i) de l'initiateur du produit, (ii) d'une personne qui fournit des conseils au sujet de ce produit, ou (iii) d'une personne qui vend ce produit en adressant un courrier électronique ou un courrier postal aux personnes suivantes, selon le cas :

- Si votre réclamation concerne le produit lui-même ou le comportement de l'initiateur : serviceclients@primonialreim.com ou bien : Primonial Real Estate Investment Management, Service Associés, 36 rue de Naples, 75008 Paris
- Si votre réclamation concerne une personne qui fournit des conseils sur le produit ou bien qui le vend, veuillez contacter cette personne en direct.

Dans l'hypothèse où la réponse apportée ne vous conviendrait pas, ou que votre interlocuteur n'a pas répondu dans les 2 mois, vous pouvez également contacter le Médiateur de l'Autorité des Marchés Financiers par formulaire électronique sur le site de l'AMF (www.amf-france.org), ou par courrier : Le Médiateur - Autorité des marchés financiers - 17, place de la Bourse - 75082 PARIS CEDEX 02

Autres informations pertinentes

Avant sa souscription, l'investisseur doit recevoir une copie des statuts de la société, de la note d'information en cours de validité et visée par l'Autorité des Marchés Financiers, du dernier Bulletin Trimestriel d'Information, du dernier rapport annuel, et un bulletin de souscription. Si vous avez souscrit ce produit par le biais d'un distributeur, vous pouvez également vous rapprocher de lui pour obtenir des renseignements sur le produit.