

NOTE D'INFORMATION

Mise à disposition du public



UFFI Performances Energétiques

SCPI à capital variable

Visa SCPI N° 11-38 en date du 3 novembre 2011



Siège social : 24 rue Jacques Ibert 92300 LEVALLOIS PERRET

Sommaire

Préambule	3
Avertissement aux investisseurs	4
Réglementation	5
Introduction	6
1 - Renseignements sur les fondateurs et la société de gestion	6
A) Les fondateurs	6
B) La société de gestion	6
2 - Politique d'investissement	7
3 - Capital social - Date de souscription par les fondateurs	8
4 - Responsabilité des associés	8
Chapitre I - Conditions générales de souscription des parts	9
1 - Composition du dossier de souscription	9
2 - Modalités de versement du montant des souscriptions	9
3 - Parts sociales	10
4 - Modalités de calcul du prix de souscription	10
5 - Nombre minimum de parts à souscrire	11
6 - Lieux de souscription et de versement	11
7 - Jouissance des parts	11
8 - Détail des conditions de souscription à dater de l'ouverture au public	11
9 - Garantie bancaire	12
Chapitre II - Modalités de sortie, de retrait et de cessions de parts	12
1 - Retrait des associés	13
2 - Dispositions générales aux cessions de parts	14
Chapitre III - Frais	18
Chapitre IV - Fonctionnement de la société	19
2 - Dispositions concernant la répartition des bénéfices et provisions pour gros travaux	21
3 - Dispositions destinées à protéger les droits des associés	22
4 - Régime fiscal	23
5 - Modalités d'information	28
Chapitre V - La Société, Administration, Direction, Contrôle, Information De La Société	29
3 - Conseil de surveillance	30
4 - Commissaires aux comptes	31
5 - Expert immobilier	31
6 - Information	31

PREAMBULE

L'ordonnance n° 2005-1278 du 13 Octobre 2005 définit le régime juridique des Organismes de Placement Collectif Immobilier et les modalités de transformation des SCPI en OPCI. Elle a été ratifiée (loi DPAS du 30 Décembre 2006). Ce régime a été complété par la loi de finances rectificative pour 2005 n° 2005-1720 du 30 Décembre 2005, l'article 66 de la loi n° 2006-1770 du 30 décembre 2006, l'article 140 de la loi n° 2006-1771 du 30 décembre 2006 et le décret n° 2006-1542 du 6 Décembre 2006.

Après ce décret les dispositions relatives aux SCPI du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers ont été homologuées par arrêté en date du 18 avril 2007 publié au Journal Officiel du 15 mai 2007.

Les SCPI vont coexister en tant que véhicules d'investissement avec les OPCI. Les OPCI peuvent prendre la forme soit de sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV), soit de fonds de placement immobilier (FPI).

Les articles L.214-89 à L.214-105 et R-214-160 et suivants du Code Monétaire et Financier définissent les règles de constitution et de fonctionnement des OPCI ainsi que le règlement de l'Autorité des Marchés Financiers.

La possibilité de transformer la SCPI en OPCI au plus tard le 16 mai 2012, conformément à l'obligation fixée par l'article L 214-84-2 du Code Monétaire et Financier a été actée lors de l'assemblée générale constitutive de la SCPI du 8 septembre 2011.

Dans ce contexte les associés fondateurs ont acté l'absence d'intérêt de cette disposition pour une SCPI en cours de constitution, les associés fondateurs effectuant d'emblée le choix de créer une SCPI et non un OPCI.

Il est cependant rappelé dans le cas où la SCPI déciderait d'opter pour la transformation en OPCI avant le 16 mai 2012, cette opération se fera sans frais directs et indirects pour les porteurs de parts.

Dans le respect de la possibilité légale offerte aux porteurs de parts, il est rappelé que l'OPCI peut prendre la forme d'un Fonds de Placement Immobilier (FPI) ou d'une société de capitaux à prépondérance immobilière (SPPICAV). L'OPCI est investi à concurrence au moins de 60 % et au plus de 90 % de la valeur totale de ses actifs en immobilier. Il dispose d'une réserve de liquidités au moins égale à 10 % de la valeur totale de ses actifs qui sert à rembourser les associés ou actionnaires demandant leur retrait. Le solde, soit 30 % au plus de la valeur de ses actifs, peut être investi en valeurs mobilières, essentiellement parts d'OPCVM, instruments financiers. Les articles susvisés du Code Monétaire et Financier définissent des règles précises de mutualisation du risque en termes de valeur de chaque actif et d'endettement.

Un porteur de parts d'OPCI est imposé sur le résultat et les plus-values distribués, selon la fiscalité propre à chacun des produits distribués pour un FPI (revenus fonciers, revenus de capitaux mobiliers et plus-values immobilières) et la fiscalité mobilière (revenus et plus-values) pour une SPPICAV.

AVERTISSEMENT AUX INVESTISSEURS

Avant d'investir dans une société civile de placement immobilier (SCPI), vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre les risques spécifiques à un investissement immobilier,
- le capital investi n'est pas garanti, ni en terme de rendement, ni en terme de performance.

Il s'agit d'un placement à long terme et la société de gestion recommande de conserver les parts pendant une période d'au moins 8 ans.

- les parts doivent être acquises dans une optique de diversification du patrimoine.
- le placement étant investi uniquement en immobilier, il est considéré comme peu liquide, les conditions de sortie pouvant varier de manière importante en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier, à la hausse comme à la baisse.
- la liquidité du placement peut être limitée en cas de nombre insuffisant de souscriptions en contrepartie des demandes de rachat.
- le rachat (ou la revente des parts) peut donc s'avérer difficile selon l'évolution du marché, et les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La Société de gestion ne garantit pas le rachat (ou la vente des parts).

La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

- des dividendes potentiels versés. Le versement des dividendes (sous forme d'acomptes trimestriels) n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse due à la variation des marchés immobiliers, des conditions de location des immeubles (notamment date de mise en location, niveau des loyers, taux de vacance). La première distribution potentielle devrait intervenir au 2^{ème} semestre 2012.
- du montant du capital perçu, soit lors du rachat, soit lors de la vente de vos parts. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier commercial sur la durée du placement.

RÉGLEMENTATION

Les SCPI sont notamment régies par :

Articles 422-1 à 422-46 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers

Articles L 214-50 et suivants du Code Monétaire et Financier

Articles L 231-8 et suivants du Code Monétaire et Financier

Article L 732-7 du Code Monétaire et Financier

Articles R 214-116 et suivants du Code Monétaire et Financier

Articles 1832 et suivants du Code Civil

L'instruction COB de mai 2002 prise en application du Règlement n°94-05 relatif aux SCPI

Réglementation fiscale :

Article 8 du Code général des Impôts

Article 239 septies du Code Général des Impôts

INTRODUCTION

1 - RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS ET LA SOCIETE DE GESTION

a) Les fondateurs

La Société UFFI Performances Energétiques a été constituée le 8 septembre 2011 sous la forme d'une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable (ci-après la « Société » ou « SCPI au capital initial de 760 380 €, divisé en 1 740 parts de 437 € de nominal, à l'initiative des fondateurs suivants et réparti entre eux comme suit (prime d'émission de 15,16 € par part comprise, au titre de la recherche des capitaux et des immeubles) :

Mme Vérane ADJAMIAN	à hauteur de 203 parts, soit	91 788,48 €
Mme Edith BAZILLE	à hauteur de 66 parts, soit	29 842,56 €
Mme Annie BEBON	à hauteur de 122 parts, soit	55 163,52 €
Mme Emmanuèle BOURRELLY	à hauteur de 245 parts, soit	110 779,20 €
M Michel DUBOIS	à hauteur de 24 parts, soit	10 851,84 €
Mlle Jeanine DUFOREST	à hauteur de 110 parts, soit	49 737,60 €
Mme Marie-Christine ESTARDY	à hauteur de 110 parts, soit	49 737,60 €
M Laurent GRIMM	à hauteur de 23 parts, soit	10 399,68 €
M Michel JAMMES	à hauteur de 70 parts, soit	31 651,20 €
M Guy LASSALLE	à hauteur de 22 parts, soit	9 947,52 €
Mlle Marie LECRIVAIN	à hauteur de 66 parts, soit	29 842,56 €
M Aurélien MAURO	à hauteur de 35 parts, soit	15 825,60 €
Monsieur Renaud et Madame Véronique ESTIENNE	à hauteur de 10 parts, soit	4 521,60 €
SCI LA SOURCE VALLEE VERTE, représentée par Mme SOZIO	à hauteur de 155 parts, soit	70 084,80 €
SCI PERLUSCO AZANNI, représentée par M. PAUZNER	à hauteur de 89 parts, soit	40 242,24 €
SARL ST GEORGES PATRIMOINE, représentée par M. RENAUD	à hauteur de 10 parts, soit	4 521,60 €
SA UFFI REAM, représentée par M Patrick LENOËL	à hauteur de 380 parts, soit	171 820, 80 €

Total 1740 parts, soit 786 758,40 €

Conformément à l'article 214-51 du Code Monétaire et Financier, les parts détenues par les associés fondateurs sont inaliénables pendant 3 ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des Marchés Financiers.

La part de ces associés fondateurs porte jouissance à compter du premier jour du troisième mois qui suit la souscription.

b) La Société de gestion

UFFI REAL ESTATE ASSET MANAGEMENT, dont le sigle est UFFI REAM, Société de gestion de portefeuille (SGP) agréée le 27 mai 2008 par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP-08000009, société anonyme, au capital de 12 800 000,00 €, dont le siège est situé à LEVALLOIS PERRET (92300) 20/24 rue Jacques Ibert, identifiée au SIREN sous le numéro 612 011 668 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre.

UFFI REAM gère aujourd'hui 14 SCPI, 6 groupements forestiers et 2 OPCI. Elle est le liquidateur de 4 SCPI.

Au 31 décembre 2010, la valeur des actifs sous gestion de ces sociétés atteint 1,257 milliard d'euros. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. A cette même date, le nombre d'associés est d'environ 30 000.

2 - POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

L'objectif de la Société en matière d'investissement sera de constituer, un patrimoine d'immobilier d'entreprise à dominante de bureaux et commerces sous forme d'immeubles neufs, relevant du label BBC (Bâtiment Basse Consommation) ou équivalent. Les immeubles de bureaux représenteront plus de la moitié des actifs de la Société.

Sur le plan de la localisation géographique, la Société privilégiera des immeubles situés dans des zones présentant une bonne profondeur de marché pour ce qui est des bureaux, c'est à dire en Ile de France et dans les principales agglomérations régionales françaises et dans une bonne zone de chalandise (existence de flux de clientèle, accessibilité des lieux, pôle d'attractivité, taille de l'agglomération), pour ce qui est des commerces. Il sera notamment regardé les zones dynamiques à croissance démographique et les bassins d'emplois avec une politique urbaine porteuse en matière de transports et de services.

En ce qui concerne les immeubles de bureaux, la Société investira dans des immeubles performants à long terme, susceptibles d'offrir des revenus locatifs potentiels dans une optique de rendement potentiel, la qualité et la jeunesse du patrimoine constituant une perspective supplémentaire de sa pérennité.

La constitution du patrimoine sera cohérente avec les objectifs de consommation énergétique fixés dans le cadre des accords « Grenelle de l'environnement ».

La Société investira en priorité dans les bâtiments de type BBC permettant d'opérer des économies d'énergie et par conséquent de générer un coût réduit de fonctionnement de l'immeuble. ~~et~~ Parallèlement, compte tenu de la montée en puissance progressive de ce label sur le marché de la construction, la Société pourra investir dans des constructions répondant aux autres labels de performance énergétique permettant d'intégrer une démarche environnementale (autres labels déclinés à partir de la RT -(Réglementation Thermique) 2005 : HPE et HPE EnR 2005, THPE et THPE EnR 2005-).

Pour les deux types d'actifs, la qualité des enseignes sera examinée soigneusement et une analyse des ratios financiers des locataires sera effectuée régulièrement.

Avec la SCPI UFFI Performances Energétiques, vous accédez ainsi à un portefeuille de biens immobiliers offrant une mutualisation du risque locatif, de par le nombre et la nature des biens, la diversité des régions et villes dans lesquelles les investissements sont réalisés, le choix même des quartiers sélectionnés au sein des villes et le nombre de locataires permettant de répartir le risque locatif.

Il est rappelé d'autre part, que la rentabilité de la SCPI s'apprécie au regard des revenus potentiels générés, mais également en fonction de la valeur de revente des parts.

La première distribution potentielle devrait intervenir au 2^{ème} semestre 2012.

La Société s'interdit, en principe, d'acquérir des immeubles appartenant à ses fondateurs ou à des sociétés de leurs groupes. Si le cas se produisait néanmoins, l'acquisition serait placée sous le régime légal des apports en nature (L 214-57 du Code Monétaire et Financier) et ferait l'objet d'une expertise préalable par un expert immobilier indépendant accepté par l'Autorité des Marchés Financiers.

La Société est autorisée par l'Assemblée Générale des Associés à contracter des emprunts dans la limite d'un montant maximum voté tous les ans, en vue de l'achat de nouveaux biens immobiliers et de pouvoir ainsi bénéficier d'une part, de l'effet de levier généré par le crédit, et d'autre part, des déductions fiscales induites. L'assemblée constitutive du 8 septembre 2011 en a fixé le montant à douze millions d'euros (12 millions €). Cette opération présente un caractère risqué : en cas de baisse du marché immobilier, la SCPI peut-être dans l'impossibilité de rembourser les emprunts souscrits.

3 - CAPITAL SOCIAL - DATE DE SOUSCRIPTION PAR LES FONDATEURS

3-1 Capital initial

Le capital initial s'élève à 760 380 € divisé en 1 740 parts d'une valeur nominale de 437 euros chacune.

3-2 Capital statutaire

Le capital statutaire qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues, est fixé à 50 000 666,00 €, divisé en 114 418 parts de 437 euros de valeur nominale chacune.

3-3 Variabilité du capital

Ce capital social statutaire peut être réduit ou augmenté par une Assemblée Générale Extraordinaire des Associés.

La Société de gestion constate et arrête, pour chaque exercice, le montant du capital social effectif, c'est-à-dire le montant du capital souscrit au jour de la clôture de l'exercice, compte tenu des souscriptions et des retraits intervenus.

En outre, elle mentionne, dans chaque bulletin trimestriel d'information, les mouvements de capital constatés au cours du trimestre précédent.

Le capital social effectif peut être augmenté par les souscriptions de parts nouvelles, sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre le capital social maximum statutaire.

Tout associé peut se retirer de la Société, conformément à la clause de variabilité du capital figurant aux statuts, sous réserve que l'exercice de son droit n'ait pas pour conséquence que le capital social effectif ne devienne inférieur à la plus élevée des trois limites suivantes :

- Capital légal minimum, soit 760 000 euros
- 10 % (dix pour cent) du capital social statutaire
- 90 % (quatre-vingt-dix pour cent) du capital social effectif constaté par la Société de gestion au terme de l'exercice écoulé.

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-36 du Règlement Général de l'AMF, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

3-4 Date de souscription par les fondateurs

Les souscriptions des fondateurs ont été réalisées jusqu'à fin juillet 2011.

Les fondateurs ont versé, chacun, la valeur nominale de 437 €, assortie d'une prime d'émission de 15,16 € (au titre de la collecte des fonds et de la recherche des investissements) pour chaque part souscrite et intégralement libérée.

4 - RESPONSABILITE DES ASSOCIES

Conformément aux dispositions de l'article L214-55 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. La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et dans la limite de deux fois le montant de cette part.

De manière dérogatoire au paragraphe précédent, les statuts de la SCPI prévoient cependant, conformément à l'article précité, que la responsabilité de chaque associé est limitée au montant de sa part dans le capital de la société.

Cette responsabilité limitée de chaque associé au seul montant de sa part dans le capital social permet l'offre au public de parts de la SCPI. En effet, depuis le 1er août 2005 seules peuvent faire l'objet de démarchage les parts de sociétés civiles de placement immobilier dont les statuts prévoient la limitation de la responsabilité de chaque associé au montant de sa part au capital.

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

CHAPITRE I - CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

1 - COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION

Préalablement à la souscription, un dossier complet de souscription doit être remis à tout souscripteur.

Il comprend :

- la note d'information en cours de validité visée par l'Autorité des Marchés Financiers accompagnée, le cas échéant, de sa dernière actualisation,
- les statuts de la Société,
- le rapport annuel du dernier exercice dès sa parution, étant précisé que la SCPI clôturera son premier exercice social le 31 décembre 2011,
- le dernier bulletin trimestriel,
- le bulletin de souscription contenant les indications prévues par l'Instruction prise en application du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers.

Ce bulletin contient le nombre de parts souscrites et doit être 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.

2 - MODALITES DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS

Le bulletin de souscription énonce clairement les modalités de l'augmentation de capital et en particulier le prix de souscription, et la date d'entrée en jouissance des parts.

Le bulletin de souscription doit être retourné à la Société de gestion dûment complété, daté, signé, et accompagné du versement et des pièces obligatoires demandées.

Lors de toute souscription, les parts doivent être entièrement libérées de leur montant nominal, et du montant de la prime d'émission par chèque ou par virement. Dans le cas d'une souscription effectuée à l'aide d'un crédit, la souscription est libérée lors du versement effectif des fonds correspondants par chèque ou par virement bancaire. Il est rappelé à cet égard que les souscripteurs doivent s'assurer que le montant des remboursements correspondant au crédit effectué à ce titre ne dépasse pas leurs capacités financières, dans la mesure où les revenus de la Société ne sont pas garantis. En cas de défaillance au remboursement du prêt consenti et de nantissement des parts dans le cadre d'un prêt, l'établissement prêteur pourrait en demander la vente et entraîner une perte de capital.

Par ailleurs, à terme, si le rendement des parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse du prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence.

Les versements doivent être libellés à l'ordre de la SCPI UFFI Performances Energétiques.

Les souscriptions et versements sont reçus auprès des intermédiaires habilités, et plus généralement en tous autres lieux mentionnés sur le bulletin de souscription.

3 - PARTS SOCIALES

a) Valeur nominale

La valeur nominale de la part est de 437 €. Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.

b) Forme des parts

Les parts sont nominatives.

Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur le registre de la Société.

A chaque associé, il sera délivré une attestation de son inscription sur le registre des associés qui pourra être matérialisée par un certificat nominatif de parts.

4 - MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

Lors des augmentations du capital, les parts sont émises à la valeur nominale majorée d'une prime d'émission destinée à maintenir l'égalité entre anciens et nouveaux associés et à couvrir la commission de souscription.

Peuvent être imputés sur la prime d'émission :

- les frais de constitution et de recherche d'investissements
- les frais, droits et taxes liés à l'acquisition des immeubles
- les frais liés aux augmentations du capital, dont la commission de souscription versée à la Société de gestion.

Le montant de la prime d'émission est déterminé par la Société de gestion.

Le prix de souscription et les éléments qui le composent sont communiqués au public dans le bulletin trimestriel d'information, et mentionnés clairement sur le bulletin de souscription. Il peut être modifié par décision de la Société de gestion, dans les limites fixées par la réglementation ci-après.

Le prix de souscription de la part à une date donnée est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la Société. Cette valeur de reconstitution correspond à la somme qui devrait être déboursée pour reconstituer le patrimoine de la Société à l'identique.

Cette valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine (frais d'acquisition des immeubles, frais de collecte des capitaux et frais de recherche des investissements).

Le prix de souscription des parts de la SCPI UFFI Performances Energétiques fixé par la Société de gestion, constitue pour le souscripteur un élément essentiel de son placement. C'est en effet sur la base de ce prix que s'effectue habituellement les retraits ainsi qu'indiqué au chapitre II Point 1.

La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise du patrimoine réalisée tous les cinq ans (sur place) avec actualisations annuelles (sur dossier) dans l'intervalle par un expert indépendant, nommé par l'Assemblée générale, après acceptation par l'AMF de sa candidature présentée par la Société de gestion.

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société.

Selon la réglementation en vigueur (article L.214-60 du Code Monétaire et Financier), le prix de souscription ne saurait s'écarter de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution ramenée à une part, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.

Les valeurs de réalisation et de reconstitution de la Société, arrêtées chaque année par la Société de gestion, font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire annuelle.

5 - NOMBRE MINIMUM DE PARTS A SOUSCRIRE

Tout nouvel associé est tenu de souscrire au moins une 1 part.

6 - LIEUX DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Les souscriptions et versements sont reçus dans les bureaux de la Société de gestion, 24 rue Jacques Ibert 92300 LEVALLOIS PERRET, ainsi qu'auprès d'intermédiaires habilités.

7 - JOUISSANCE DES PARTS

La date d'entrée en jouissance des parts est celle à compter de laquelle l'associé peut faire valoir ses droits au bénéfice.

La date d'entrée en jouissance est fixée par la Société de gestion et précisée dans le bulletin de souscription.

Les parts sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires. Dès leur date d'entrée en jouissance, elles sont entièrement assimilées aux parts antérieurement créées.

Les parts porteront jouissance à compter du 1^{er} jour du troisième mois suivant celui de la souscription et du règlement des parts. Par exemple, des parts souscrites en octobre 2011, porteront jouissance le 1^{er} janvier 2011.

8 - DETAIL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION A DATER DE L'OUVERTURE AU PUBLIC

Le montant du capital social plafond est fixé à 50 000 666 € soit 114 418 parts sociales de 437 € de nominal.

Prix de souscription des parts :

➤ Valeur nominale :	437,00 €
➤ Prime d'émission :	<u>63,00 €</u>
Dont Commission de souscription :	
Au titre des frais de collecte :	47,84 €
Au titre des frais de recherche d'investissements :	5,98 €

Soit un prix de souscription de : 500,00 €

La Société de gestion perçoit, de la SCPI une commission de souscription de 9% hors taxes, soit 10,764 % TTC (au taux de TVA en vigueur au 1^{er} janvier 2011), prime d'émission incluse, du prix de souscription. La commission de souscription s'élève ainsi à 45 € HT et 53,82 € TTC. Cette commission supporte :

- Les frais de collecte à hauteur 9,568 % TTC, (commission exonérée de TVA, au taux en vigueur au 1^{er} janvier 2011, conformément à l'article 261 C-1^e du Code Général des Impôts).
- Les frais de recherche d'investissement à hauteur de 1% HT, soit 1,196%TTC (au taux de TVA en vigueur au 1^{er} janvier 2011).

Le prix de souscription s'entend net de tous autres frais.

Date d'ouverture au public : le 22 novembre 2011.

9 - GARANTIE BANCAIRE

Le capital maximal fixé par les statuts à 50 000 666 € doit avoir été souscrit par le public à concurrence de 15% au moins, soit 7 500 100 €, dans le délai d'une année après la date d'ouverture de la souscription.

Si cette obligation n'était pas satisfaite, la SCPI serait dissoute et tous les associés seraient remboursés du montant de leur souscription.

Pour faire face à cette obligation, une garantie bancaire, telle que prévue par l'article L.214-51 du Code monétaire et financier, et portant sur 9 368 128 euros, a été délivrée à la SCPI, par la MONTE PASCHI BANQUE SA, le 7 septembre 2011.

Cette garantie ne pourra être mise en jeu :

- Que si les souscriptions recueillies auprès du public, entre la date d'ouverture des souscriptions au public, telle que mentionnée dans la notice du BALO (Bulletin d'Annonces Légales Obligatoires), et l'expiration du délai d'une année à compter de cette date, n'atteignent pas 15 % du capital maximum de la SCPI UFFI Performances Energétiques, tel que fixé par ses statuts ;
- Qu'après justification de l'envoi dans un délai de 15 jours à l'échéance du délai légal d'une année susmentionnée par la Société de gestion de la SCPI à l'Autorité des Marchés Financiers et à La Banque MONTE PASCHI d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception précisant la date de la tenue de l'Assemblée générale extraordinaire devant statuer sur la dissolution de la SCPI et indiquant la liste des souscripteurs et les sommes à rembourser ;
- Qu'après remise par la Société de gestion à la Banque MONTE PASCHI du procès-verbal de l'Assemblée générale extraordinaire ayant statué sur la dissolution de la SCPI, de la liste complète des associés avec leur nom et adresse et le nombre de parts dont ils sont titulaires ;
- Qu'après justification de son identité par le demandeur.

CHAPITRE II - MODALITES DE SORTIE, DE RETRAIT ET DE CESSIONS DE PARTS

L'associé qui souhaite se retirer, totalement ou partiellement, dispose de deux moyens compte tenu de la variabilité du capital :

- le remboursement des parts (retrait) qui est demandé à la Société de gestion dans le cadre de la variabilité du capital de la Société, auquel se substituerait, en cas de blocage des retraits et dans les conditions ci-après, la cession des parts sur le marché secondaire dans le cadre de l'article L.214-59 du Code Monétaire et Financier ;
- la vente des parts (cession) qui se réalise sans intervention de la Société de gestion.

La Société de gestion ne garantit ni le retrait ni la revente des parts.

1 - RETRAIT DES ASSOCIES

La SCPI étant une société à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la Société totalement ou partiellement.

Le capital social ne peut toutefois, par l'effet de retraits, tomber en-dessous du plus fort des trois seuils suivants :

- 10% du capital social statutaire,
- 90% du dernier montant du capital constaté par la dernière Assemblée générale,
- Le minimum légal institué pour les sociétés civiles de placement immobilier, soit actuellement 760 000 €.

A l'effet de procurer à la Société une souplesse de gestion suffisante, l'Assemblée générale pourra créer un fonds de remboursement des parts et en fixera la dotation.

A la date de la présente note, il n'existe pas de fonds de remboursement.

a) Modalités de remboursement et effets du retrait

Lorsque la Société de gestion reçoit une demande de retrait, et en l'absence de fonds de remboursement, deux situations peuvent se présenter :

- Situation 1 : Il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur aux demandes de retrait : remboursement sur la base du prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription TTC,
- Situation 2 : la Société de gestion constate que les demandes de retrait inscrites depuis plus de 12 mois sur le registre mentionné au I de l'article L 214-59 du Code Monétaire et Financier représentent au moins 10% des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers, et convoque, dans les deux mois de cette information, une Assemblée générale extraordinaire en vue de proposer soit la diminution du prix de la part, soit la cession d'un ou de plusieurs immeubles, conformément aux dispositions de l'article L 214-50 du Code Monétaire et Financier.
Dans ce dernier cas, les associés sont informés par la Société de gestion du nécessaire report de l'opération de retrait.

S'il n'y a pas de souscription, mais qu'il existe un fonds de remboursement permettant le règlement des parts : la valeur de retrait ne pourra être supérieure à la valeur de réalisation en vigueur ni inférieure à celle-ci diminuée de 10 %.

b) Prix

- Situation 1 : 446,18 € par part, selon les conditions de souscription ci-dessus de la première souscription offerte au public, se décomposant de la façon suivante :

Prix de souscription :	500,00 €
Commission de souscription TTC	- 53,82 €
Valeur de retrait	446,18 €
- Situation 2 : nouvelle valeur de réalisation après la vente d'un ou plusieurs immeubles.

En cas de baisse du prix de retrait, la Société de gestion informe par courrier recommandé avec avis de réception les associés ayant demandé leur retrait, au plus tard la veille de la date d'effet. En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de 15 jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

c) Registre des demandes de retrait

Il sera tenu au siège de la Société un registre où sont inscrites, par ordre chronologique de réception, les demandes de retrait notifiées à la Société de gestion. Les demandes de retrait seront satisfaites par ordre chronologique d'inscription dans la limite de la variabilité du capital.

d) Pièces à envoyer à la Société de gestion

L'associé qui souhaite se retirer, adresse sa notification à la Société de gestion, par lettre recommandée avec accusé de réception, en accompagnant sa lettre du ou des certificats de parts.

e) Jouissance

L'associé qui se retire perd son droit à revenu à compter du 1^{er} jour du mois qui suit celui au cours duquel intervient le retrait. Le paiement de la valeur de retrait intervient dans le mois qui suit le mois au cours duquel le retrait est intervenu.

f) Droit d'enregistrement

Les retraits de parts ne supportent pas de droit d'enregistrement.

g) Frais

Les frais liés aux retraits sont développés au Chapitre 3 Frais point 3 Commission de retrait ou de cession

2 - DISPOSITIONS GENERALES AUX CESSIONS DE PARTS

a) Registre prévu à l'article 214-59 du Code Monétaire et Financier

1° Toute transaction effectuée sur le marché secondaire ou de gré à gré donne lieu à une inscription sur le registre des associés et est considérée comme réalisée à la date de son inscription sur ce registre.

L'inscription de la transaction, opérée dans le cadre de l'article L214-59 du Code Monétaire et Financier, sur le registre des associés, est alors réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil et devient, dès cet instant, opposable à la Société et aux tiers.

2° En cas de suspension des demandes de retrait, il est fait application des dispositions de l'article L. 214-59 du Code Monétaire et Financier.

2- 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.

Les ordres de vente sont établis pour une durée indéterminée.

Les ordres d'achat sont établis pour une durée de 3 mois à compter de leur date d'inscription sur le registre, sauf indication contraire du donneur d'ordre.

Le donneur d'ordre peut préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité.

La durée de validité court à compter de la date d'inscription de l'ordre sur le registre.

Lorsque la durée de validité d'un ordre expire au cours d'une période de confrontation, cet ordre ne participe pas à cette confrontation, il est réputé caduc à la date de clôture de la période précédente.

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.

2- 2 Mode de transmission des ordres

Les ordres peuvent être adressés à la Société de gestion ou à un intermédiaire habilité et mandaté par la société de gestion..

Le donneur d'ordre doit être en mesure de prouver la passation de son ordre et de s'assurer de sa réception.

Pour ce faire, la Société de gestion met en œuvre une procédure de contrôle de la réception et de la transmission des ordres en relation avec ses intermédiaires.

L'ordre est matérialisé :

- par un formulaire désigné "ordre d'achat ou de vente" à la disposition des clients ;
- et adressé par courrier simple ou scanné et joint dans un e-mail ou par une télécopie (confirmée par l'envoi du formulaire)

La Société de gestion n'accepte aucun ordre transmis directement par Internet ou par téléphone

- L'ordre est réceptionné par un intermédiaire

Le mandataire remet un exemplaire du mandat au client et en transmet sans délai un autre exemplaire à la Société de gestion sans faire préalablement la somme des ordres de même sens et de même limite ni compenser les ordres d'achat et de vente.

Dès réception du mandat, la Société de gestion adresse au donneur d'ordre et à l'intermédiaire un accusé de réception. Après avoir vérifié que l'ordre répond aux conditions d'inscription, la Société de gestion inscrit le mandat de manière chronologique sur le registre des ordres après l'avoir horodaté.

- L'ordre est réceptionné directement par la Société de gestion.

La date limite pour l'enregistrement des ordres est fixée deux jours ouvrés avant la date de confrontation à 16 heures.

- Dès réception du mandat, la Société de gestion adresse au donneur d'ordre un accusé de réception. Après avoir vérifié que l'ordre répond aux conditions d'inscription, la Société de gestion inscrit le mandat de manière chronologique sur le registre des ordres après l'avoir horodaté.

2- 3 Périodicité des prix d'exécution

Le prix d'exécution est le prix obtenu par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre, auquel peut-être échangée la plus grande quantité de parts.

Le prix d'exécution est un prix hors frais déterminé le dernier jour du mois, à 9 heures, au terme d'une période de confrontation dont la durée est fixée à 1 mois.

Sont exécutés en priorité les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus faible. A limite de prix égale, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le registre.

La modification de cette périodicité peut être motivée par des contraintes de marché, sans que la durée soit supérieure à trois mois et inférieure à un jour.

La Société de gestion porte la modification à la connaissance des donneurs d'ordres, des intermédiaires et du public six jours au moins avant sa date d'effet.

Cette information de la modification de la périodicité sera effectuée par :

- Un courrier à l'attention des anciens donneurs d'ordres
- le bulletin trimestriel
- le site internet de la Société de gestion : www.uffi.fr

Le prix d'exécution ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics par tout moyen approprié le jour de l'établissement du prix : la diffusion de cette information s'effectuera par le site internet de la Société de gestion : www.uffi.fr

Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base de ce premier critère, 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.

2- 4 Couverture des ordres

La Société de gestion subordonne l'inscription des ordres d'achat qui lui sont transmis directement au versement préalable sur un compte spécifique ouvert au nom de la SCPI du montant total, frais compris, du prix inscrit sur le mandat.

S'agissant des ordres transmis par un intermédiaire, la Société de gestion se réserve la possibilité de gérer les modalités de couverture avec ce dernier.

Les fonds déposés à titre de couverture sont bloqués, de manière non rémunérée, durant toute la durée d'inscription de l'ordre.

2- 5 Blocage du marché des parts

- Ordres de vente insatisfaits

Lorsque la Société de gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre tenu par la Société de gestion représentent plus de 10% des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession totale ou partielle des actifs et toute autre mesure appropriée.

- Suspension de l'inscription des ordres sur le registre

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

La Société de gestion assure, par tout moyen approprié, la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

b) Cession de gré à gré

La cession est libre entre associés. Les associés qui désirent céder leurs parts ont la possibilité de les céder directement à un associé ou à un tiers. Il leur appartient dans cette hypothèse de trouver un acquéreur sans l'aide de la Société de gestion et de se charger, sous leur responsabilité, de toutes les formalités de cession.

Mais, dans le but de conserver à la Société son caractère de société de personnes, elles ne peuvent être cédées à des tiers qu'avec le consentement de la Société de gestion.

A l'effet d'obtenir ce consentement, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts sociales doit adresser à la Société de gestion sous pli recommandé avec accusé de réception, une demande d'agrément indiquant les nom, prénoms et adresse du cessionnaire, le nombre de parts dont la cession est envisagée, ainsi que le prix offert. L'agrément résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai d'un mois à compter de la réception de la demande.

Si la Société de gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, il est tenu, dans le délai d'un mois, de sa décision implicite ou explicite de refus, de faire acquérir les parts soit par un associé ou 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 de rachat est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1868, alinéa 5, 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, conformément à la loi.

En cas de cession directe de parts, l'inscription correspondante sur le registre des associés sera opérée par la Société de gestion :

- a) soit sur présentation du bordereau de transfert dûment complété, daté et signé, par l'associé vendeur indiquant les nom, prénoms et adresse de l'acquéreur et le nombre de parts cédées du bulletin d'acceptation de transfert signé par l'acquéreur ainsi que le cas échéant, du ou des certificats représentatifs des parts cédées. En ce cas, la Société de gestion pourra exiger que les signatures soient certifiées par un officier public ou ministériel.
- b) soit, en cas de cession par acte authentique ou privé, après mise en œuvre des formalités d'opposabilité prévues à l'article 1690 du Code civil et sur présentation, le cas échéant, du ou des certificats représentatifs des parts cédées.
- c) Le justificatif du paiement des droits d'enregistrement sera adressé sans délai à la Société de gestion par la partie qui en aura assuré le règlement.

Pour toute transcription de transfert sur le registre des transferts, les certificats nominatifs doivent être restitués à la Société.

c) Jouissance des parts

Les parts acquises sur le marché secondaire porteront jouissance à compter du 1er jour du mois qui suit celui au cours duquel intervient l'acquisition.

d) Droits d'enregistrement

Les frais de transaction sont à la charge de l'acquéreur et comprennent notamment les droits d'enregistrement de 5 %, en l'état de la législation applicable, versés au Trésor Public.

e) Frais

Les frais liés aux cessions sont développés au Chapitre III Frais point 3 Commission de retrait ou de cession.

CHAPITRE III - FRAIS

1 - COMMISSION DE SOUSCRIPTION

La Société de gestion perçoit, en cas d'augmentation du capital, une commission de souscription de 9% HT, soit 10,764% TTC (au taux en vigueur au 1er janvier 2011), assise sur le montant des sommes recueillies prime d'émission incluse.

La commission de souscription versée par la SCPI à la Société de gestion, supporte :

- les frais de collecte à hauteur de 9,568 % TTC (commission de souscription exonérée de TVA conformément à l'article 261 C, 1^{er} de CGI),
- les frais de recherche d'investissement, à hauteur de 1% HT, soit 1,196% TTC (au taux en vigueur au 1er janvier 2011).

2 - COMMISSION DE GESTION

La Société de gestion perçoit une commission de gestion de 10,5 % HT, soit 12.56% TTC (au taux en vigueur au 1er janvier 2011), calculée sur les produits locatifs HT encaissés et les produits financiers nets.

Cette rémunération est destinée à couvrir les frais d'administration de la SCPI et les frais de gestion des biens sociaux et de gestion des associés de la Société. Cette commission de gestion est réglée trimestriellement.

La commission de gestion couvre tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à la gestion des biens sociaux et l'administration de la société, les frais de publicité, à l'impression des documentations, à la perception des recettes et à la distribution des bénéficiaires, ainsi que la distribution des revenus, l'encaissement des loyers, préloyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalisations, intérêts de retard, paiement et récupération auprès des locataires des charges, états des lieux, visites d'entretien du patrimoine immobilier et généralement toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles.

Tous les autres frais, sans exception, sont réglés directement par la Société.

Elle ne couvre pas notamment toutes les autres dépenses qui sont prises en charge par la SCPI qui règle directement tous les autres frais sans exception notamment : les prix d'acquisition des biens et droits immobiliers prix et frais d'acquisition des biens et droits immobiliers, et éventuellement le montant des travaux d'aménagement frais d'actes, frais d'aménagement, d'entretien et de réparation des immeubles, assurances, impôts et taxes, frais d'eau, de gaz et d'électricité, en général toutes les charges afférentes aux immeubles, les taxes et frais perçus à l'occasion des achats immobiliers, frais d'enregistrement à l'occasion des augmentations de capital, frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance, rémunération le cas échéant du Conseil de Surveillance, les frais entraînés par les conseils et les frais d'envoi des convocations Assemblées Générales, honoraires des commissaires aux comptes, honoraires des intermédiaires, de conseil, d'architecte ou de bureau d'études, frais d'expertise, frais de contentieux, frais de la garantie bancaire, etc.

3 - COMMISSION DE RETRAIT OU DE CESSION

La Société de gestion percevra :

- En cas de retrait de parts, une commission forfaitaire de 20 € TTC au taux de TVA en vigueur au 1er janvier 2011 (16,72 € HT) à titre de frais de dossier, quel que soit le nombre de parts concernées, à la charge de l'acquéreur.

- En cas de cession à partir du registre prévu à l'article L. 214-59 du Code Monétaire et Financier, une commission de 5% HT, soit 5,98% TTC (au taux de TVA en vigueur au 1er janvier 2011) sur le montant total de la transaction (hors frais), soit calculée sur le prix d'exécution de la part, en sus du droit d'enregistrement de 5% versés au Trésor Public,

- Pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts, par voie de succession, divorce ou lors d'un transfert de parts par voie de cession de gré à gré: une commission forfaitaire de 77 € HT, soit 92,09 € TTC (au taux en vigueur au 1er janvier 2011) par type d'opération, quel que soit le nombre de parts, en sus des droits d'enregistrement de 5% versés au trésor Public sur les cessions de parts.

Toutes 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.

CHAPITRE IV - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

1 - REGIME DES ASSEMBLEES GENERALES

a) Participation

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées générales, ils peuvent se faire représenter par un mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent indiquer les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire.

Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le Président de l'assemblée générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions.

Tout associé peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire. Ce formulaire est joint aux différents documents à faire parvenir aux associés avec la convocation à l'Assemblée générale, au moins 15 jours avant la tenue de ladite assemblée.

b) Convocation

Les Assemblées générales sont convoquées par la Société de gestion.

A 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 plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- par les liquidateurs.

c) Modalités de convocation

Les associés sont convoqués aux Assemblées générales par un avis de convocation, inséré au 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 postaux, 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 15 jours sur première convocation et de 6 jours sur convocation suivante.

Les associés sont réunis obligatoirement une fois par an en Assemblée générale ordinaire pour l'approbation des comptes de l'exercice. La réunion a lieu dans les six mois suivant la clôture de l'exercice.

d) Quorum

Pour délibérer valablement, les Assemblées générales réunies sur première convocation doivent se composer d'un nombre d'associés présents, représentés ou votant par correspondance, réunissant :

- pour l'Assemblée générale ordinaire qui statue chaque année sur les comptes de l'exercice écoulé, au moins le quart du capital social,
- pour l'Assemblée générale extraordinaire qui décide les modifications statutaires, au moins la moitié du capital.

Pour le calcul du quorum il sera tenu compte des votes par correspondance reçus au plus tard deux jours avant la réunion.

A défaut du quorum ci-dessus, une nouvelle Assemblée générale est convoquée dans les mêmes formes que lors de la 1^{ère} convocation de l'assemblée et peut délibérer valablement sur les mêmes résolutions quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

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

e) Modalités des décisions- Majorité

Les décisions des Assemblées générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou votant par correspondance, sauf celles concernant la nomination du Conseil de Surveillance, qui sont prises à la majorité des associés présents et des votes par correspondance.

f) Ordre du jour

L'Assemblée est appelée à statuer sur l'ordre du jour fixé par la Société de gestion ou à défaut, par la personne qui a provoqué la réunion de l'Assemblée.

Cependant, les associés ont la possibilité de déposer des projets de résolutions s'ils possèdent une certaine fraction du capital.

Cette fraction est de 5 % si le capital est au plus, égal à 760 000 €.

Si le capital est supérieur à 760 000 €, un ou plusieurs associés doivent représenter une fraction de capital correspondant au barème suivant :

- 4 % pour les 760 000 premiers Euros,
- 2,50 % pour la tranche de capital comprise entre 760 000 Euros et 7 600 000 Euros,
- 1 % pour la tranche de capital comprise entre 7 600 000 Euros et 15 200 000 Euros,
- 0,50 % pour le surplus du capital.

Le texte des 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 5 jours à compter de leur réception. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'Assemblée.

g) Information des associés

L'avis et la lettre de convocation à l'Assemblée générale doivent mentionner l'ordre du jour et l'ensemble des projets de résolutions proposées.

Avec l'avis et la lettre de convocation à l'Assemblée générale les associés reçoivent la ou les formules de vote par correspondance ou par procuration et, en une seule brochure, tous les autres documents prévus par les textes et notamment en cas d'Assemblée générale ordinaire :

- L'ordre du jour,
- Le projet de résolutions,
- Le rapport de la Société de gestion,
- Le ou les rapports du Conseil de Surveillance,
- Le ou les rapports du ou des Commissaires aux Comptes,
- S'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire prévue à l'article L.214-73 alinéa 1 du Code Monétaire et Financier, le compte de résultat, l'état du patrimoine, le tableau d'analyses de la variation des capitaux propres, l'annexe et les rapports du Conseil de Surveillance et du ou des Commissaires aux Comptes,
- Le ou les formulaires de vote par correspondance ou par procuration.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation des membres du Conseil de Surveillance, la convocation indique les nom, prénom usuel, l'âge des candidats et leur activité professionnelle au cours des cinq dernières années, les emplois ou fonctions occupés dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

h) Vote par correspondance

Tout associé peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire prévu par l'article L.214-75 du Code Monétaire et Financier.

Pour le calcul du quorum, il est tenu compte uniquement des formulaires reçus par la Société de gestion deux jours au moins avant la réunion de l'Assemblée.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la Société pour une assemblée vaut pour les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

i) Consultation par correspondance

La Société de gestion peut consulter les associés par correspondance et les appeler, en dehors des Assemblées générales, à formuler une décision collective par vote écrit sur tous les points où la loi n'a pas prévu une Assemblée générale.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA REPARTITION DES BENEFICES ET PROVISIONS POUR GROS TRAVAUX

a) Dispositions concernant la 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.

L'Assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

En cours d'exercice, conformément aux statuts, la Société de gestion peut décider la mise en paiement d'acomptes trimestriels sur le bénéfice distribuable, au prorata des droits de chaque associé et de la date de mise en jouissance des parts, à la condition qu'un bilan certifié par un Commissaire aux Comptes fasse apparaître que la Société a réalisé, au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, et déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

b) Provisions pour gros travaux

La provision pour gros travaux est destinée à faire face aux dépenses de gros entretien et de grosses réparations nécessités par l'état des immeubles.

Les travaux d'entretien et de réparation affectés à la conservation du patrimoine locatif donnent lieu à la constitution d'une provision pour grosses réparations, dont la dotation est déterminée en fonction d'un plan prévisionnel d'entretien établi immeuble par immeuble.

Cette provision est dotée annuellement d'un montant déterminé en appliquant un taux de 4% du montant de loyers potentiels, à compter de la 1^{ème} année.

Des provisions exceptionnelles peuvent être également dotées à titre complémentaire en couverture de travaux importants et spécifiquement identifiés.

3 - DISPOSITIONS DESTINEES A PROTEGER LES DROITS DES ASSOCIES

a) Conventions particulières

Toute convention intervenant entre la Société et la Société de gestion ou tout associé de cette dernière, doit conformément à l'article L214-76 du Code Monétaire et Financier sur rapports du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance, être approuvée par l'Assemblée générale des associés.

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 immobilier indépendant accepté par l'AMF.

b) Démarchage

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L.341-1 et suivants du Code Monétaire et Financier.

Il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L 341-3 du Code Monétaire et Financier.

Seules pourront faire l'objet d'un démarchage les parts de sociétés civiles de placement immobilier dont les statuts prévoient la limitation de la responsabilité de chaque associé au montant de sa part dans le capital (ce qui est le cas pour la SCPI UFFI Performances Énergétiques).

La publicité est soumise aux dispositions du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, qui prévoit que toute publicité doit mentionner :

- la dénomination de la SCPI,
- l'existence de la note d'information en cours de validité et le lieu où l'on peut se la procurer gratuitement,
- le numéro du visa de l'Autorité des Marchés Financiers et sa date d'obtention.

Les SCPI ne bénéficient pas du délai de rétractation habituellement prévu pour la vente d'instruments financiers.

4 - REGIME FISCAL

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions applicables à la date de rédaction de ce document et sous réserve de toute modification législative ultérieure.

Les sociétés civiles de placement immobilier relèvent du régime fiscal prévu à l'article 239 septies du Code général des impôts. Elles ne sont pas soumises à l'impôt sur les sociétés. Leurs associés sont personnellement imposables sur les bénéfices de la Société à hauteur de leur part dans le résultat fiscal de la SCPI, soit à l'impôt sur le revenu des personnes physiques, soit à l'impôt sur les sociétés s'ils sont passibles de cet impôt.

Chaque produit encaissé par la SCPI est imposé au niveau de l'associé selon le régime d'imposition qui lui est propre.

La Société de gestion détermine chaque année le montant du revenu net imposable (loyers et produits financiers) et adresse à chaque associé un relevé individuel indiquant sa quote-part à déclarer.

a) Revenus

• Associés personnes physiques et morales assujetties à l'impôt sur le revenu

Les recettes de la Société imposables au niveau de chacun des associés comprennent des loyers et, accessoirement, les produits financiers issus du placement de la trésorerie de la SCPI.

1) Revenus fonciers

- Associés résidents de France

Il convient de distinguer, d'une part, le régime du micro-foncier pour laquelle la base de l'imposition est exclusivement fonction du montant des revenus fonciers bruts perçus, d'autre part, le régime réel qui prend en compte le revenu net, égal à la différence entre les revenus imposables et les charges réelles déductibles.

Régime du micro-foncier

Ce régime est applicable de plein droit aux contribuables disposant de revenus bruts fonciers d'un montant inférieur ou égal à 15 000 €.

Il s'applique aux détenteurs de revenus fonciers provenant d'immeubles détenus « en direct » et aux détenteurs de revenus fonciers provenant de parts de SCPI à la condition, pour ces derniers, d'être également propriétaires d'un immeuble donné en location nue.

Dans cette hypothèse, le revenu brut foncier est directement porté sur la déclaration d'ensemble des revenus, dans la rubrique revenus fonciers.

Pour le calcul de l'impôt, un abattement de 30% représentatif de l'ensemble des charges de la propriété, est appliqué, ce qui aboutit à n'imposer que 70% des recettes.

Toutefois, s'il y a intérêt, le contribuable peut opter pour le régime de l'imposition au « réel ». Cette option est globale (elle s'applique à tous les revenus fonciers du foyer fiscal) et irrévocable pour une période de trois ans. A l'issue de cette période, le contribuable peut à tout moment y renoncer en se replaçant sous le régime du micro-foncier si toutes les conditions sont réunies.

Le régime du micro-foncier n'est pas applicable lorsque des régimes fiscaux particuliers s'appliquent à l'immeuble détenu en direct ou aux parts de SCPI (notamment les dispositifs Robien, Besson...).

Par ailleurs, un associé de SCPI qui cesse dans le courant de l'année de percevoir des revenus d'immeubles détenus en direct, ne peut bénéficier du régime du micro-foncier. Il est à nouveau soumis au régime réel d'imposition.

Régime de droit commun ou « réel »

Ce régime est applicable dans tous les cas où le régime du micro-foncier ne l'est pas (quand la loi l'exclut ou lorsque l'associé aura volontairement opté pour le régime réel).

Le revenu foncier net imposable annuel est égal à la différence entre le revenu brut encaissé et les dépenses déductibles effectivement payées par la Société au cours de l'exercice.

Le revenu foncier (ou le déficit si la différence entre les revenus et les charges réelles déductibles est négative) communiqué par la Société de gestion s'ajoute aux autres revenus fonciers (ou déficits) du contribuable pour former le revenu net foncier global de l'année.

Dès lors que le résultat comptable est déterminé selon des règles différentes (prise en 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 supérieur, égal ou inférieur au montant des revenus fonciers imposables au niveau de chacun d'eux.

Les loyers sont imposés dans la catégorie des revenus fonciers et bénéficient de la déduction des charges acquittées par la Société et légalement autorisées (frais de gestion, dépenses de réparation et d'entretien, travaux, taxes foncières et taxes annexes, etc..).

Si le revenu net foncier global est positif, il s'ajoute aux autres catégories de revenus dont le contribuable a pu disposer durant l'année, afin d'être assujéti à l'impôt progressif sur le revenu.

Déficit foncier

Il est rappelé que pour leur fraction correspondant à des dépenses autres que les intérêts d'emprunts, les déficits fonciers ordinaires peuvent s'imputer sur le revenu global dans la limite annuelle de 10 700 € (limite portée à 15 300 € pour les contribuables qui constatent un déficit foncier sur un logement pour lequel est pratiquée la déduction de l'amortissement Périissol.). La partie du déficit excédant cette limite ou résultant des intérêts d'emprunt est imputable sur les revenus fonciers des dix années suivantes (l'associé se reportera à la rubrique "répartition du déficit " de la notice explicative de l'imprimé 2044 spéciale communiqué par la Direction Générale des Impôts).

Lorsque le revenu global du contribuable est insuffisant pour absorber le déficit foncier imputable parce qu'il est inférieur à 10 700 €, l'excédent de déficit est imputable sur les revenus globaux des six années suivantes dans la limite de la différence restante pour atteindre le plafond de 10 700 €.

L'imputation sur le revenu global des déficits fonciers n'est définitivement acquise que dans la mesure où les parts de SCPI sont conservées durant les trois années suivant celle au titre de laquelle l'imputation du déficit sur le revenu global a été pratiquée.

- Associés non-résidents de France

Le montant des revenus nets fonciers imposables des parts de SCPI indiqué par la Société de gestion, est à déclarer, comme indiqué pour les associés résidents, dans la rubrique « Revenus fonciers ». Il est soumis à l'impôt sur le revenu, selon le barème progressif mais avec application d'une taxation minimum égale à 20% du revenu net (les prélèvements sociaux ne sont pas applicables aux non-résidents), sous réserve des conventions fiscales internationales.

2) Revenus financiers

- Associés résidents de France

Les produits issus du placement de la trésorerie disponible sont soumis à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers et peuvent donc faire l'objet de l'option au prélèvement forfaitaire libératoire (le taux du prélèvement forfaitaire libératoire au taux de 19% depuis le 1^{er} janvier 2011 auquel s'ajoutent les contributions sociales dont le total s'élève à 13,5 %, soit un taux global de 32,5 % à compter du 1^{er} octobre 2011 (article 10 de la Loi de Finances Rectificative pour 2011 n°2011-1117 du 19 septembre 2011).

L'option peut être partielle ou totale.

Lorsque l'associé ne manifeste pas expressément son option, la Société de gestion considère qu'il n'a pas opté pour le prélèvement forfaitaire libératoire.

Actuellement, la trésorerie disponible est placée certificats de dépôts négociables ou en comptes à terme (générant des produits de placements à revenus fixes).

Dans le respect de l'objet social de la SCPI, ces produits représentent une valeur accessoire par rapport aux loyers.

La Société de gestion opère, conformément à la réglementation (article 20 de loi de financement de la sécurité sociale 2007) un prélèvement à la source des prélèvements sociaux additionnels sur les produits financiers. Ainsi, quelle que soit l'option choisie par le bénéficiaire (associé optant ou non optant au PFL), les prélèvements sociaux additionnels calculés au titre des revenus d'une année N sont précomptés par l'établissement payeur dès leur versement, les prélèvements sociaux s'effectuent en conséquence à la source.

- Associés non-résidents de France

Les revenus financiers ne sont pas soumis à déclaration. Ils sont placés dans le champ d'application du prélèvement forfaitaire obligatoire (les prélèvements sociaux ne sont pas applicables aux non-résidents) sous réserve des conventions fiscales internationales.

3) Impôt de solidarité sur la fortune

Modifié par la Loi de Finances Rectificative n° 2011-900 du 29 juillet 2011, l'impôt de solidarité sur la fortune est applicable aux personnes physiques qui, à compter du 1^{er} janvier 2011, disposent d'un patrimoine net dont le montant, pour 2011, excède 1,3M€ €. La taxation est encore calculée proportionnellement pour 2011 ; à compter de 2012, deux taux de taxation sont applicables au 1^{er} euro : 0,25% pour un patrimoine net taxable entre 1,3M€ et 3M€, 0,50% au-delà. Un dispositif de décote est toutefois prévu pour éviter les effets de seuil entre 1,3M€ et 1,4M€, ainsi qu'entre 3M€ et 3,2M€.

Dans la mesure où le patrimoine au 1^{er} janvier 2011 excède 1,3M€ et comprend des parts de SCPI, celles-ci doivent être déclarées pour la valeur proposée par la Société de gestion.

• Associés personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés

1) Revenus fonciers et financiers

La quote-part des résultats sociaux qui revient aux associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés est déterminée selon les règles fixées par les articles 38 et 39 du Code Général des Impôts applicables aux bénéficiaires industriels et commerciaux.

2) Cas particuliers des personnes morales non-résidentes

Pour les sociétés étrangères détenant des parts de SCPI, les revenus réalisés à travers les SCPI sont, en principe, imposables à l'impôt sur les sociétés, en proportion de la quote-part du résultat correspondant aux droits de la société non-résidente.

b) Plus-values

• **Associés personnes physiques et morales soumis à l'impôt sur le revenu**

1) Plus-value immobilière résultant de la cession d'un immeuble par la SCPI

- Associés résidents de France

Les plus-values immobilières sont imposées au taux forfaitaire de 19% majoré des contributions sociales au taux de 13,5 %, soit un taux global de 32,5 %, à compter du 1^{er} octobre 2011.

A compter du 1^{er} février 2012 (article 10 de la Loi de Finances Rectificative pour 2011 n°2011-1117 du 19 septembre 2011), la plus-value est déterminée conformément aux règles suivantes :

- la plus-value brute (prix de cession - prix d'acquisition frais et droits compris) est diminuée d'un abattement de :
- - 2% pour chaque année de détention au-delà de la cinquième ;
- - 4% pour chaque année de détention au-delà de la dix-septième ;
- - 8% pour chaque année de détention au-delà de la vingt-quatrième.

De ce fait les plus-values de cession de biens immobiliers sont exonérées d'impôt sur la plus-value à l'expiration d'une période de détention de 30 ans.

- L'abattement fixe de 1.000 euros qui était opéré sur la plus-value brute, est supprimé depuis le 21 septembre 2011
- 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.

L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt sont effectués directement par le notaire et pour le compte du vendeur lors de l'enregistrement de l'acte.

- Associé non-résidents de France

Sous réserve des conventions internationales, les plus-values réalisées par les SCPI lors de la cession de biens immobiliers, déterminées dans les mêmes conditions que celles indiquées ci-dessus pour les associés résidents, sont soumises à un prélèvement forfaitaire au taux de 19% au 1^{er} janvier 2011 (les prélèvements sociaux ne sont pas applicables), lorsqu'elles sont réalisées par des personnes physiques résidentes d'un Etat membre de l'espace économique européen (hors Lichtenstein), ou de 33,1/3% pour les autres personnes physiques non-résidentes.

2) Plus-value résultant de la cession par la SCPI de valeurs mobilières

La Société de gestion ne place actuellement aucun produit issu de la trésorerie de la SCPI en valeurs mobilières.

2) Plus-value résultant du rachat ou de la cession de parts de la SCPI

- Associés résidents de France

Les plus-values de rachat ou de cession de parts de SCPI sont imposées au taux forfaitaire de 19% majoré des prélèvements sociaux au taux de 13,5 %, soit un taux global de 32,5 % au 1^{er} octobre 2011.

A compter du 1^{er} février 2012 (article 10 de la Loi de Finances Rectificative pour 2011 n° 2011-1117 du 19 septembre 2011), la plus-value est déterminée conformément aux règles suivantes :

- la plus-value brute (prix de cession - prix d'acquisition ou de souscription des parts) est diminuée d'un abattement de :
 - 2% pour chaque année de détention au-delà de la cinquième ;
 - 4% pour chaque année de détention au-delà de la dix-septième année ;
 - 8% pour chaque année de détention au-delà de la vingt-quatrième.

De ce fait les plus-values de cession de parts sont exonérées d'impôt sur la plus-value à l'expiration d'une période de détention de 30 ans.

L'abattement fixe de 1.000 euros qui était opéré sur la plus-value brute est supprimé depuis le 21 septembre 2011.

- Associés personnes physiques non-résidents de France

Sous réserve des conventions internationales, les plus-values réalisées par les SCPI lors de la cession de biens immobiliers, déterminées dans les mêmes conditions que celles indiquées ci-dessus pour les associés résidents, sont soumises à un prélèvement forfaitaire au taux de 19% au 1^{er} janvier 2011 (les prélèvements sociaux ne sont pas applicables), lorsqu'elles sont réalisées par des personnes physiques résidentes d'un Etat membre de l'espace économique européen (hors Lichtenstein) ou de 33,1/3% pour les autres personnes physiques non-résidentes.,

• Associés personnes morales non soumis à l'impôt sur le revenu

1) Plus-value immobilière résultant de la cession d'un immeuble par la SCPI

Les plus-values réalisées lors de la cession d'un immeuble par la SCPI sont imposables selon le régime des plus-values professionnelles dans les conditions de droit commun.

2) Plus-value résultant de la cession par la SCPI de valeurs mobilières

La Société de gestion ne place actuellement aucun produit issu de la trésorerie de la SCPI en valeurs mobilières de placement.

3) Plus-value résultant du rachat ou de la cession des parts de la SCPI

Ces plus-values sont imposables :

- Pour les associés résidents de France soumis à l'impôt dans la catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux (BIC), des bénéficiaires agricoles (BA) ou des bénéficiaires non commerciaux (BNC) ou à l'impôt sur les sociétés (IS), selon le régime des plus-values professionnelles dans les conditions de droit commun,

- Pour les associés non-résidents de France, à un prélèvement forfaitaire de 33 1/3% au 1er janvier 2011, sous réserve des conventions fiscales internationales,

c) Liquidation de l'impôt sur les plus-values immobilières

La SCPI, en cas de cession d'immeuble avec plus-value, fera l'avance de l'impôt - retenu par le notaire - aux associés assujettis à l'impôt au taux forfaitaire, 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, tout en respectant l'égalité des porteurs de parts, il sera demandé à l'Assemblée Générale d'autoriser la Société de gestion à "redistribuer" l'impôt, retenu, augmenté des prélèvements sociaux, 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 cet impôt au taux forfaitaire,
- ou par une distribution effective, soit partielle pour les porteurs non-résidents, assujettis au taux de 19%, soit totale pour les porteurs de parts non assujettis à l'impôt au taux forfaitaire (personnes morales soumises aux BIC, à l'IS...).

Il sera demandé aux associés non-résidents assujettis au prélèvement de 33,1/3%, de rembourser à la SCPI la somme égale à la différence entre l'impôt calculé à ce taux et celui de 32,5%, par retenue sur les distributions.

Par ailleurs, pour les cessions de parts de SCPI, la Société de gestion se charge, pour le compte du vendeur qui le 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 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.

Conformément aux dispositions des articles 164 D et 223 quinquies A du CGI, les personnes physiques ou morales qui ont leur domicile fiscal ou leur siège hors de France et qui exercent une activité en France peuvent être invitées à désigner un représentant en France.

5 - MODALITES D'INFORMATION

a) Rapport annuel

Chaque année est envoyé, avec les lettres de convocation à l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de la société, un rapport annuel dans lequel sont regroupés le rapport de la Société de gestion sur l'exercice écoulé, le rapport du conseil de surveillance et les rapports du ou des Commissaires aux comptes.

b) Bulletin trimestriel d'information

Dans les quarante-cinq jours suivant la fin de chaque trimestre est diffusé un bulletin trimestriel d'information faisant ressortir les principaux événements de la vie sociale survenus au cours du trimestre.

CHAPITRE V - LA SOCIETE, ADMINISTRATION, DIRECTION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE

1 - LA SOCIETE

- DENOMINATION SOCIALE: « **UFFI Performances Energétiques** »
- SIEGE SOCIAL: 24 rue Jacques Ibert 92300 LEVALLOIS PERRET
- NATIONALITE: Française
- REGISTRE DU COMMERCE: 537 750 259 RCS NANTERRE
- FORME JURIDIQUE: UFFI Performances Energétiques est une société autorisée à procéder à une offre au public. Elle est régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les articles L.214-50 à L.214-84 et R.214-116 à R.214-143 du Code Monétaire et Financier, par le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, par tous les textes subséquents ainsi que par ses statuts (cf. § Réglementation de la présente Note d'Information).
- DEPOT DES STATUTS : les statuts ont été immatriculés au Greffe du Tribunal de Commerce de Nanterre, le 28 octobre 2011 et publiés au journal d'annonces légales du Journal Spécial des Sociétés du 29 octobre 2011.
- OBJET SOCIAL : conformément à la législation ci-dessus énoncée, la société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, sous réserve des assouplissements en matière de travaux et cessions d'actifs résultant de l'article R 214-116 du Code Monétaire et Financier.
- DUREE : la Société est constituée pour une durée de 99 (quatre-vingt-dix-neuf) années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée en Assemblée générale extraordinaire des associés.
- EXERCICE SOCIAL: l'année sociale commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre. Par exception, le premier exercice social commence à la date de l'immatriculation de la SCPI et se termine le 31 décembre 2012.
- CAPITAL INITIAL: 760 380 €
- CAPITAL SOCIAL MAXIMUM STATUTAIRE: 50 000 666 € sous réserve d'une augmentation ou d'une réduction dans les limites légales et statutaires, décidée par l'Assemblée générale extraordinaire.

2 - ADMINISTRATION

La gestion est assurée par la Société de gestion de Portefeuille UFFI REAL ESTATE ASSET MANAGEMENT, sigle UFFI REAM

Siège social : 24 rue Jacques Ibert 92300 LEVALLOIS PERRET
Nationalité : française
Forme juridique : Société Anonyme
Numéro registre du commerce : 612 011 668 RCS NANTERRE - Code APE 742 C
Objet social : Gestion de portefeuille pour le compte de tiers dans les limites de l'agrément délivré par l'AMF et sur la base du programme d'activité approuvé par l'AMF.

UFFI REAM a reçu de l'Autorité des Marchés Financiers, le 27 mai 2008, l'agrément sous le n°GP - 08000009.

Assurance responsabilité civile professionnelle : AXA N°2700450604.

CAPITAL

Le capital d'UFFI REAM est de 12 800 000 € détenus à concurrence de :

- PARTICIPATIONS SERVICES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS - sigle : PS21 : 99,99 %
- DIVERS : 0,01 %

CONSEIL D'ADMINISTRATION

- **Monsieur Patrick LENOËL** Président Directeur Général
- **UFFI PARTICIPATIONS** Administrateur
Représentée par Monsieur Daniel CAILLE
- **PS2I** Administrateur
PARTICIPATIONS SERVICES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS
Représentée par Monsieur Jean-Daniel COHEN

MANDATAIRES SOCIAUX

- Monsieur Patrick LENOËL Président Directeur Général

3 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

3-1 Attributions

Le Conseil de Surveillance assiste la Société de gestion et exerce le contrôle permanent de la Société.

3-2 Composition

Le Conseil est composé de 7 membres au moins et de 10 membres au plus parmi les associés et nommés par l'Assemblée générale ordinaire.

Les candidats au Conseil de Surveillance ne doivent pas être âgés de plus de 75 ans au jour de leur nomination ou de leur éventuel renouvellement.

Conformément à la réglementation, les mandats de tous les membres du premier Conseil de Surveillance expireront à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice complet clos le 31 décembre 2014. Le Conseil de surveillance sera alors renouvelé dans son intégralité à cette date afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés, n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

3-3 Durée du mandat, renouvellement

- Les membres du Conseil sont nommés pour 3 ans.
- Le Conseil est renouvelé par tiers tous les ans.

Pour les premières applications de la règle de renouvellement, les membres sortants sont désignés par tirage au sort effectué au sein du Conseil. Lorsque le roulement sera établi, le roulement aura lieu par ordre d'ancienneté de nomination.

3-4 Nomination

La Société de gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à la nomination des membres du Conseil de Surveillance.

Préalablement à la convocation de l'assemblée devant désigner de nouveaux membres du Conseil de Surveillance, la Société de gestion procède à un appel de candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les associés.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, la Société de gestion leur propose de voter par mandat impératif sur les résolutions les désignant. Ainsi, lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

3- 5 Composition du conseil à la date du visa de l'AMF :

A la date de délivrance du visa de l'AMF, le Conseil de Surveillance est composé de 7 membres élus lors de l'Assemblée générale constitutive du 8 septembre 2011 :

- M. Renaud ESTIENNE Gestionnaire de patrimoine	Président
- Mme Vérane ADJAMIAN Préparatrice en pharmacie	membre
- Mme Annie BEBON Sans profession	membre
- Mme Emmanuèle BOURRELLY Employée de banque	membre
- Mlle Jeanine DUFOREST Retraitée	membre
- Mme Marie-Christine ESTARDY Retraitée	membre
- SCI LA SOURCE VALLEE VERTE, représentée par Mme Frédérique SOZIO SCI familiale	membre

4 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

- **Titulaire** : PricewaterhouseCoopers, 63 avenue de Villiers, 92208 Neuilly sur Seine Cedex désigné par l'Assemblée générale constitutive du 8 septembre 2011, dont le mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2017.
- **Suppléant** : Monsieur Yves Nicolas, 63 avenue de Villiers, 92208 Neuilly sur Seine Cedex, désigné par l'Assemblée Générale constitutive du 8 septembre 2011, dont le mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2017.

5 - EXPERT IMMOBILIER

La Société BNP Paribas Real Estate Expertises, 167 quai de la Bataille de Stalingrad, 92867 Issy Les Moulineaux Cedex, désignée par l'Assemblée générale constitutive du 8 septembre 2011 dont le mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2015, en vue, conformément à la réglementation, d'expertiser ou d'actualiser la valeur vénale des immeubles constituant le patrimoine de la SCPI, cette société ayant été acceptée par l'Autorité des Marchés Financiers.

6 - INFORMATION

La personne responsable de l'information est :

Monsieur Patrick LENOËL

Adresse postale : 24 rue Jacques Ibert 92533 LEVALLOIS PERRET cedex

Téléphone : 01 47 59 29 59

Télécopie : 01 47 59 28 57

Site internet : www.uffi.fr

PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION

La société UFFI REAM, 24 rue Jacques Ibert, 92300 LEVALLOIS PERRET, représentée par Monsieur Patrick LENOËL.

**La Société de gestion UFFI REAM
Patrick LENOËL**

VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

Par application des articles L.411-1 à 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 SCPI n° 11-38 en date du 3 novembre 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.