



UFIFRANCE IMMOBILIER

Société Civile de Placement Immobilier
à capital fixe

NOTE D'INFORMATION À DISPOSITION DU PUBLIC

SIÈGE SOCIAL

15 - 19 avenue de Suffren
75007 Paris
RCS Paris 348 210 097

Edition : août 2011
Mise à jour : janvier 2012

SOMMAIRE

INTRODUCTION	
Caractéristiques et objectifs de la Société	3
Patrimoine Immobilier	3
Évolution du prix de la part et rendement depuis l'origine	3
Capital initial	3
Capital de la Société	3
Historique	3
Responsabilité des associés	3
I. CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS	
1. Parts sociales	4
2. Modalités de calcul du prix de souscription	4
3. Modalités de souscription et de versement	4
II. MODALITÉS DE SORTIE	
1. Registre des ordres	5
2. Cession de gré à gré	6
3. Dispositions générales aux transactions - Registre des transferts	6
III. FRAIS	
Rémunération de la société de gestion	7
IV. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ	
A. Régime des assemblées générales	7
B. Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices et les provisions pour gros travaux	8
C. Conventions particulières	8
D. Démarchage et publicité	8
E. Régime fiscal	8
F. Modalités d'information	9
V. ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ	
1. La Société	9
2. Administration - société de gestion nommée	10
3. Conseil de surveillance	10
4. Commissaire aux comptes	10
5. Expert immobilier	10
6. Information des associés	10
7. Personne assumant la responsabilité de la note d'information	10

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 privilégiées 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.

CARACTÉRISTIQUES ET OBJECTIFS DE LA SOCIÉTÉ

UFIFRANCE IMMOBILIER est un produit d'investissement à long terme, complémentaire des autres formules de placements proposées par Primonial et l'UNION FINANCIÈRE DE FRANCE.

- Sa politique d'investissement consiste à privilégier des biens immobiliers dont la qualité et l'emplacement devraient contribuer à une rentabilité et une bonne valorisation potentielles future.

Le patrimoine immobilier est constitué principalement d'immeubles de bureaux ou de commerces 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, Monaco ni les pays de la Communauté Européenne.

- UFIFRANCE IMMOBILIER a pour vocation de verser l'intégralité du résultat potentiel. Ce dividende potentiel est payé en 4 acomptes et un solde.

Avant de prendre sa décision, l'investisseur doit se souvenir que le placement en parts de SCPI :

- ne doit être effectué que dans une perspective de long terme, de sorte que la valorisation potentielle des parts compense les frais liés à la souscription de ces dernières et les charges d'acquisition des immeubles.
- constitue un placement à caractère immobilier. L'évolution de la valeur des parts de la SCPI est incertaine; en effet, il s'agit d'un placement immobilier dont l'évolution et la rentabilité dépendent directement de la conjoncture économique.

PATRIMOINE IMMOBILIER

La valeur vénale hors taxes et hors frais du patrimoine immobilier au 31 décembre 2010 s'élève à 303 857 000 €. A cette même date, le patrimoine, en pourcentage de la valeur vénale se répartit ainsi :

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux industriels	Locaux d'habitation
PARIS	35,95%			
RÉGION PARISIENNE	54,13%			
PROVINCE	Néant			
LONDRES	9,92%			
TOTAUX	100%	Néant	Néant	Néant

CAPITAL INITIAL

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

CAPITAL DE LA SOCIÉTÉ

Au 31/12/2010, le capital de la Société s'élève à € 317.965.059.

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.

RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

Conformément aux dispositions de l'article L 214-55 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.

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

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.

Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur les registres sociaux. Il est établi et adressé à chaque associé, un certificat représentatif de parts.

Chaque part donne un droit égal dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices. Toutefois, les parts nouvelles ne participent à cette répartition des bénéfices qu'à compter de leur date d'entrée en jouissance. Cette date, fixée par la société de gestion, est mentionnée dans le bulletin de souscription.

La souscription minimum est une part.

2 – MODALITÉS DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

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 214-78 du code monétaire et financier.

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 indépendant désigné pour quatre 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 19 avenue de Suffren 75007 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**

La souscription effectuée par une personne non associée n'est définitivement prise en compte qu'après agrément par la société de gestion. Cet agrément, dont le refus restera exceptionnel, résulte soit de la confirmation écrite par la société de gestion de l'enregistrement définitif de la souscription, soit de son 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, et sous réserve de son encaissement effectif.

• **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.

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 d'achat et de vente

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 hors frais qu'il est disposé à payer. Une durée de validité de l'ordre peut être mentionnée.

L'acheteur peut également demander que l'ordre d'achat ne donne lieu à transaction que s'il peut être satisfait en totalité.

Les formulaires « mandats d'achat » sont disponibles auprès de la société de gestion, ou téléchargeables sur le site www.primonialreim.com ou auprès du service Associés de Primonial REIM au 01 44 21 70 86 . 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. Il ne peut être fixé de durée de validité de l'ordre. Le vendeur peut demander que l'ordre de vente ne donne lieu à transaction que s'il peut être satisfait en totalité. Les formulaires « mandats de vente » sont disponibles auprès de la société de gestion, ou téléchargeables sur le site www.primonialreim.com ou auprès du service Associés au 01 44 21 70 86 . 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).

• 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 214-59 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 UFIFRANCE 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 70 86.

• Confrontation et fixation du prix d'exécution

Le 5 de chaque mois à 9 h 00, 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. 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 70 86 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. A limite de prix égale, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le carnet d'ordre.

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.

2 - CESSION DE GRÉ À GRÉ

Les cessions effectuées directement entre associés et acquéreurs sont réputées réalisées sans intervention de la société de gestion. Les cessions de parts sont constatées par écrit et leur prix est librement débattu entre les parties. Les transmissions par décès ou par suite de liquidation de communauté sont constatées selon les formes habituelles.

- 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 ou de cession à un conjoint, ascendant ou descendant. La société de gestion doit toutefois être avisée de la cession par le cédant, ou de la transmission des parts par leur bénéficiaire.
- La cession à un acquéreur non associé est soumise à l'agrément de la société de gestion.

Cet agrément, dont le refus restera exceptionnel, résulte soit d'une notification de l'enregistrement de la cession, soit du défaut de réponse dans le délai d'un mois à compter de la réception par la société de gestion, d'un exemplaire de l'acte de cession adressé par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de refus d'agrément, la société de gestion a l'obligation de faire acquérir les parts par un autre cessionnaire qu'elle agréée dans un délai d'un mois à compter de la notification du refus d'agrément.

Un droit d'enregistrement de 5 % du prix de cession est exigible. Sa prise en charge relève de l'accord des parties.

A l'occasion de chaque cession, la société de gestion perçoit des honoraires de € 75 T.T.C. par dossier.

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 T.T.C. 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

RÉMUNÉRATION 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.

A ce titre, elle perçoit :

- une commission de souscription de 10 % H.T. (11,96 % TTC - août 2011) sur le prix de souscription des parts hors frais de collecte des capitaux et de recherche d'immeubles,
- une commission de gestion de 10 % H.T. (11,96 % TTC - août 2011) 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 T.T.C. par cessionnaire.

- résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L.24-59 du comofi : 5,02 % hors taxes soit 6 % T.T.C. au taux actuel de TVA de la somme payée par l'acheteur.

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.

IV. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

A - RÉGIME DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Les assemblées générales des associés 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 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. A 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.

B - DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS TRAVAUX

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 travaux : lors de l'assemblée générale ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes sociaux, la société de gestion propose de constituer une provision pour gros travaux. Le montant prévisionnel des travaux à effectuer est calculé sur la base de 0,3 % de la valeur de construction et d'aménagement des immeubles. La provision est indexée à la hausse sur la base de l'indice du coût de la construction.

C – 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.

D – 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.

Toute publicité devra comporter :

- le numéro du Bulletin des Annonces Légales Obligatoires dans lequel est parue la notice
- 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).

E – RÉGIME FISCAL

Les informations qui suivent (paragraphe E. Régime fiscal) sont communiquées en fonction des dispositions applicables au 1^{er} janvier 2012, sous réserve de toutes modifications législatives ultérieures.

a. Revenus et déficits fonciers

Associés personnes physiques résidents de France

Les revenus générés par la Société et imposables à l'impôt sur le revenu 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).

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

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

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 : de réparation et entretien, frais de gérance, taxes foncières 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...).

Lorsque les revenus perçus par la SCPI proviennent d'immeubles situés dans des pays liés à la France par une convention en vue d'éviter les doubles impositions, les revenus desdits immeubles sont taxés dans le pays de situation de l'immeuble. La France, pays de résidence du bénéficiaire, se réserve d'appliquer à ces revenus, selon sa convention fiscale avec le pays de situation de l'immeuble l'une ou l'autre des deux méthodes suivantes :

- Soit, dans la majorité des cas (dont la Grande-Bretagne), la méthode traditionnelle dite du « taux effectif » : Le revenu perçu de l'étranger est exonéré d'impôt en France mais il est ajouté à l'ensemble des autres revenus du contribuable français pour déterminer son taux d'imposition en France.
- Soit la méthode du « crédit d'impôt » : Le revenu perçu de l'étranger est imposé en France dans les conditions de droit commun (revenus fonciers), mais un crédit d'impôt égal au montant de l'impôt payé à l'étranger vient minorer l'impôt français.

Le montant des intérêts est imposable à l'impôt sur le revenu au barème progressif dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers.

L'associé peut cependant opter pour l'application du prélèvement forfaitaire libératoire au taux de 24% auquel s'ajoutent les contributions sociales au taux de 13,5%, soit un taux global de 37,5% (taux en vigueur au 1^{er} janvier 2012).

L'option pour ce prélèvement forfaitaire libératoire est réservée aux associés résidents fiscaux français.

A défaut, pour ces derniers une retenue à la source de 13,5% (taux en vigueur au 1^{er} janvier 2012) est prélevée par la société de gestion pour le compte du Trésor Public au titre des contributions sociales. 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.

Associés personnes physiques non-résidents de France

Les revenus réalisés par la SCPI et imposables chez la personne physique non résidente en proportion de la quote-part qu'elle détient dans le capital de la SCPI, sont soumis à l'impôt sur le revenu avec application du minimum de 20 % (le minimum de recouvrement est fixé à 305 €).

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 13,5% (taux en vigueur au 1^{er} janvier 2012).

Associés personnes physiques non-résidents de France

Les plus-values immobilières sont soumises à un prélèvement forfaitaire de 19 % 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 (taux en vigueur au 1^{er} janvier 2012) dans la majorité des cas, et enfin 50 % dans le cas de résidents d'un état ou territoire non "coopératif".

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 1^{er} février 2012 d'un abattement :

- de 2 % par an au-delà de la 5^{ème} année jusqu'à la 17^{ème} année de détention incluse ;
- de 4 % par an au-delà de la 17^{ème} année jusqu'à la 24^{ème} année de détention incluse ;
- de 8 % par an au-delà de la 24^{ème} année jusqu'à la 30^{ème} année de détention incluse.

Associés personnes morales résidents de France

Les plus-values immobilières réalisées par les associés 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 translatives patrimoniales détenues par des personnes physiques) sont soumises à cet impôt au taux proportionnel de 19%, augmenté des prélèvements sociaux au taux de 13,5% (taux en vigueur au 1^{er} janvier 2012).

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 1^{er} janvier 2012).

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.

Lorsque 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.

c. 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 - aux 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, tout en respectant 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 total 32,5% au 1^{er} janvier 2012 - 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).

Il serait demandé aux associés non-résidents, peu nombreux, assujettis au prélèvement forfaitaire 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% (taux en vigueur au 1^{er} janvier 2012), par prélèvement sur les distributions.

F – 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

a) Dénomination sociale : UFIFRANCE IMMOBILIER.

b) Nationalité : Française.

c) Siège social : 15 – 19 avenue de Suffren – 75007 PARIS

d) 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, les articles L 214-50 et suivants, L 231-8 et suivants du code monétaire et financier.

e) 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.

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

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

h) Objet : la Société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif dans les conditions fixées par l'article L 214-50 du code monétaire et financier.

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

j) Capital social : 317 965 059 € au 31.12.2010.
Capital social statutaire : 457 347 051 €.

2 - ADMINISTRATION - SOCIÉTÉ DE GESTION NOMMÉE

- **Dénomination** : Primonial Real Estate Investment Management - PREIM
- **Siège social** : 15 – 19 avenue de Suffren – 75007 PARIS
- **Nationalité** : française
- **Forme juridique** : société anonyme
- **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 SCPI, pour le compte de tiers dans les limites de l'agrément délivré par l'AMF et sur les bases du programme d'activité approuvé par l'AMF,
 - L'activité de transaction immobilière pour le compte des sociétés agréées,
 - La gestion de toutes sociétés dans le cadre de cette activité et dans l'intérêt exclusif des associés desdites sociétés,
 - 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.

Gérer toutes sociétés civiles pour compte de tiers dont l'objet principal est l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier.

- **Capital social** : € 750.000. Détenu par :
 - GROUPE PRIMONIAL : 66,613 %
 - UNION FINANCIERE DE FRANCE BANQUE : 33,333 %
 - Diverses personnes physiques : 0,054%.
- **Conseil d'Administration** :
 - Président : André Camo.
- **Autres administrateurs** :
 - Grégory FRAPET
 - Patrick PETITJEAN.
- **Direction générale (mandataire social)** :
 - Grégory FRAPET : directeur général
 - Stéphanie LACROIX : directeur général délégué.
- **Agrément délivré par l'Autorité des Marchés Financiers** : agrément GP 11-000043 délivré le 16 décembre 2011.

3 - 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 214-70 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, pharmacien retraité,
- AVIVA VIE, représentée par Monsieur Renaud CALDAGUES, attaché de direction
- Monsieur Alain SCHMUTZ, retraité
- Monsieur Marcel DALLIÈRE, architecte retraité
- Monsieur Jacques DULUC, expert comptable
- Monsieur Benoît FERTÉ, dirigeant de sociétés
- Monsieur Jacques GACHET, expert comptable
- Monsieur Alain GILLET, retraité
- Monsieur Philippe GUERRIER, retraité
- Monsieur Marc LEPOIVRE, retraité
- Monsieur Joël MARTY, médecin anesthésiste
- Monsieur Philippe SCHATZLÉ, directeur financement de projets.

4 – COMMISSAIRE AUX COMPTES

Les associés réunis en assemblée générale le 14 juin 2007, ont désigné comme Commissaire aux Comptes, pour une durée de six années :

- titulaire : la société Ernst & Young et autres, Faubourg de l'arche - 11, allée de l'Arche 92037 Paris La Défense
- suppléant : la société PICARLE et Associés, Faubourg de l'arche - 11, allée de l'Arche 92037 Paris La Défense pour une durée de six années.

5 - EXPERT IMMOBILIER

Les associés réunis en assemblée générale le 19 juin 2008, ont renouvelé comme expert immobilier : la Société EXPERTISES GALTIER 92 bis, rue Edouard Vaillant - 92309 LEVALLOIS-PERRET pour une durée de 4 ans.

6 - INFORMATION DES ASSOCIÉS

La personne chargée de l'information des associés est Stéphanie Lacroix
19 avenue de Suffren 75007 PARIS - Tél : 01 44 21 70 86.

7 - PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITÉ DE LA NOTE D'INFORMATION

Société : PRIMONIAL REIM (PREIM)
Représentée par André Camo, Président et Grégory Frapet, Directeur Général
Signature des personnes assumant la responsabilité de la note d'information :

**VISA DE LA COMMISSION DES OPÉRATIONS DE BOURSE
DEVENUE DÉSORMAIS 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, la Commission des Opérations de Bourse devenue désormais l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa n° 11-27 en date du 19 août 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.**



Primonial Real Estate Investment Management
Société Anonyme à Conseil d'Administration au capital social de 750 000 euros.
531 231 124 R.C.S Paris.
Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 16 décembre 2011
sous le numéro GP 11 000043.

•

SIÈGE SOCIAL

15 - 19 avenue de Suffren - 75007 Paris
Téléphone : 01 44 21 71 09 - Télécopie : 01 44 21 71 23
www.primonialreim.com

•

ADRESSE POSTALE

19 avenue de Suffren - CS 90741
75345 Paris Cedex 07