

CONVOCATIONS

ASSEMBLÉES D'ACTIONNAIRES ET DE PORTEURS DE PARTS

UFIFRANCE IMMOBILIER

Société Civile de Placement Immobilier
Au capital de 317 965 059 euros
Siège social : 15/19, avenue de Suffren 75007 Paris
348 210 097 R.C.S. Paris

Avis de convocation à l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 17 juin 2015

Les Associés de la Société Civile de Placement Immobilier UFIFRANCE IMMOBILIER sont invités, sur première convocation, et seconde convocation le cas échéant, par courrier adressé par la Société de Gestion PRIMONIAL REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT, en date du 1er juin 2015, en Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire,

Le 17 juin 2015, à 10 heures,
Au siège social de PRIMONIAL REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT « PREIM »
Situé 19, avenue de Suffren à Paris 75007

Si cette Assemblée ne peut valablement délibérer faute de réunir le quorum requis pour l'Assemblée Générale Ordinaire et/ou à l'Assemblée Générale Extraordinaire, les Associés sont d'ores et déjà invités sur seconde convocation, en Assemblée Générale Ordinaire et/ou Extraordinaire,

Le 8 juillet 2015 à 16 heures,
Au siège social de PRIMONIAL REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT « PREIM »
Situé 19, avenue de Suffren à Paris 75007

En cas de seconde convocation, un second avis au *Bulletin des Annonces légales obligatoires* (BALO) sera publié dans les formes et délais légaux.

Il est rappelé l'importance pour les Associés de participer à cette Assemblée, qui ne peut valablement délibérer, sur première convocation,

- sur les résolutions du ressort de l'Assemblée Générale Ordinaire, que si les Associés présents ou représentés détiennent *au moins le quart du capital* de la Société UFIFRANCE IMMOBILIER,
- sur les résolutions du ressort de l'Assemblée Générale Extraordinaire que si les Associés présents ou représentés détiennent *au moins la moitié du capital* de la Société UFIFRANCE IMMOBILIER.

Si ce quorum n'est pas atteint lors de l'Assemblée Générale réunie sur première convocation, l'Assemblée Générale devra alors se réunir une seconde fois, ce qui entraînera des frais supplémentaires pour la Société UFIFRANCE IMMOBILIER.

L'Assemblée Générale Mixte se tiendra à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

Ordre du jour

Assemblée Générale Ordinaire :

- Rapport de la société de gestion sur l'exercice clos le 31 décembre 2014 ;
- Rapport du conseil de surveillance et quitus ;
- Rapports du commissaire aux comptes (comptes annuels et conventions réglementées) ;
- Approbation des comptes sur l'exercice clos au 31 décembre 2014 et quitus de la société de gestion ;
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2014 ;
- Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution) ;
- Autorisation de recourir à un emprunt bancaire ;
- Autorisation de procéder à des acquisitions payables à terme (VEFA) ;
- Désignation d'un membre du conseil de surveillance ;
- Jetons de présence ;
- Autorisation d'une mise en distribution partielle de la plus-value constatée sur les cessions d'actifs réalisés au cours de l'exercice 201 ;
- Autorisation de la distribution partielle du poste « Réserves » figurant aux capitaux propres de la société à hauteur de 3 158 868, 56 € soit 1,52 € par part ;
- Ratification de la désignation du dépositaire présenté par la Société de gestion ;
- Pouvoirs pour les formalités.

Assemblée Générale Extraordinaire :

- Modifications statutaires ;
- Adoption des statuts modifiés et information relative à la mise à jour corrélative de la Note d'information ;
- Pouvoirs pour les formalités.

PROJET DE RÉSOLUTIONS**Texte des résolutions présentées à l'assemblée générale ordinaire****PREMIÈRE RÉSOLUTION**

L'assemblée générale ordinaire, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2014, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014 tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire donne quitus de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2014 à la société de gestion Primonial Reim.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire donne quitus au conseil de surveillance pour sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice clos le 31 décembre 2014.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire constate que le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2014

s'élève à la somme de	16 393 365, 17 euros
et que majoré du report à nouveau de	3 564 022, 29 euros
Le montant total disponible atteint	19 957 387, 46 euros

L'assemblée générale ordinaire décide de la répartition suivante :

Un dividende déjà versés par acomptes aux associés, pour un total de	16 708 752,12 euros
Et de reporter à nouveau le solde, soit	3 248 635,34 euros

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur comptable de 365 666 388,74 euros, soit 175,95 euros par part.

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur de réalisation de 342 807 445,17 euros, soit 164,95 euros par part.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur de reconstitution de 386 383 645,96 euros, soit 185,92 euros par part.

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire après avoir entendu lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier et le rapport du Conseil de surveillance, approuve les conventions qui y sont visées.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris acte de l'expiration du mandat à l'issue de la présente assemblée de Monsieur Régis RAULIN, membre du Conseil de surveillance, désigne parmi les personnes figurant dans la liste ci-dessous et ayant reçu le plus grand nombre de voix, pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'Assemblée Générale de 2018 appelée à statuer sur les comptes de 2017 :

Monsieur [.....]

Liste des Candidats:**1) Associés personnes physiques**

1°) Olivier BEAL né le 11 mai 1970 domicilié 2, rue de la Buire – 69003 LYON

Détenant : 836 parts

Références professionnelles et activités au cours des 5 dernières années :

Précédemment : Directeur Qualité et Directeur Audit

Profession actuelle: Directeur des Services Opérations

2°) Jacques LEDAN DIT GUIOMAR né le 22 juillet 1952 domicilié Chemin de Lortenia

64200 ARCANGUES

Détenant : 79 parts

Références professionnelles et activités au cours des 5 dernières années :

Profession précédente : Agent comptable puis Directeur Régional d'un organisme de vise sociale

Profession actuelle : sans activité

3°) Philippe de la MONTLUEL né le 04 avril 1955 à Suresnes domicilié Impasse du Jas de Caroline – Avenue Cézanne – 13114 PUYLOUBIER
Détenant : 315 parts
Références professionnelles et activités au cours des 5 dernières années :
Profession précédente : Pharmacien
Profession actuelle : Pré-retraite

4°) Alain SCHMUTZ né le 12 septembre 1944 domicilié 72, rue Archereau – 75019 PARIS
Détenant : 148 parts
Références professionnelles et activités au cours des 5 dernières années :
Profession précédente : Ingénieur de l'Industrie
Profession actuelle : Retraité

2. Associés personnes morales

5°) AAAZ SCI
Représentée par Monsieur Serge BLANC, Gérant
Né le 16 octobre 1950
Détenant : 30 parts
Siège social : 2, Allée de Marivel – 78000 PARIS
Immatriculée au RCS de VERSAILLES sous le numéro 490 714 458
Objet social : Gestion immobilière

6°) SCI BPJC
Représentée par Monsieur Jean Jacques BONFIL-PRAIRE, Gérant
Détenant : 35 parts
Siège social : 10, rue Henri Poincaré – 75020 PARIS
Immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 352 567 127
Objet social : Gestion immobilière

(Sera nommé l'associé candidat ayant obtenu le plus grand nombre de voix)

DIXIEME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire décide, pour l'exercice 2015, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du conseil de surveillance.

ONZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, autorise la Société de Gestion, au nom de la Société, dans la limite de 30 % de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI, à :

- contracter des emprunts ;
 - consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre des emprunts contractés par la Société ;
- et ce jusqu'à la réunion de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2015.

DOUZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, autorise la société de gestion, au nom de la Société depuis sa création, dans la limite de 30 % de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI, à :

- procéder à des acquisitions payables à terme (VEFA) ;
- consentir toutes garanties et sûretés sur ces acquisitions ;

et ce jusqu'à la réunion de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2015.

TREIZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire autorise une mise en distribution partielle de la plus-value constatée sur les cessions d'actifs réalisés au cours de l'exercice 2014, pour un montant total de 1 826 161 euros, laquelle sera versée au profit des associés présents à la date de la cession.

- Pour les associés imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 1 199 962 euros correspondant au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre.
- Pour les associés personnes physique résidentes en France ou dans un état membre de la CEE, une somme de 172 506 euros correspondant au versement en numéraire en leur faveur du solde leur restant dû après compensation de leur dette.
- Pour les associés non imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 453 693 euros correspondant au versement en numéraire à effectuer en leur faveur.

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire autorise une mise en distribution partielle du poste « Réserves » figurant aux capitaux propres de la société à hauteur de 3 158 868,56 € soit 1,52 € par part. En contrepartie, et pour un montant équivalent, il sera réalisé une dotation exceptionnelle à la provision pour grosses réparations.

QUINZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, ratifie la nomination de la société CACEIS Bank France en qualité de dépositaire de la SCPI UFIFRANCE IMMOBILIER, présenté par la Société de gestion, conformément à l'article XXIII « DEPOSITAIRE » des statuts de la SCPI.

SEIZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire délègue tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue d'accomplir les formalités légales de dépôt et de publicité où besoin sera et d'une manière générale, faire le nécessaire.

Texte des résolutions présentées à l'assemblée générale extraordinaire**PREMIÈRE RÉOLUTION**

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu la lecture des rapports de gestion de la Société de gestion et du Conseil de surveillance, autorise la modification de la rédaction relative aux commissions perçues au titre des cessions et mutations de parts sociales perçues par la société de gestion prévues à l'article XVIII des statuts paragraphe 3 - RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION - RÉPARTITION DES FRAIS.

Celles-ci prendront effet à compter de l'approbation de la résolution par l'assemblée générale extraordinaire.

DEUXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu la lecture des rapports de gestion de la Société de gestion et du Conseil de surveillance, autorise la modification complémentaire de l'article XVIII des statuts paragraphe 4 - RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION - RÉPARTITION DES FRAIS aux termes de laquelle il convient de substituer la terminologie afférente à la commission d'arbitrage par la terminologie retenue par la Directive AIFM 2011/61/UE et codifiée à l'article 422-224 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (RGAMF), à savoir « commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers ».

TROISIÈME RÉOLUTION

Sous réserve du vote favorable des deux premières résolutions, l'assemblée générale extraordinaire autorise la Société de gestion à procéder à la modification de XVIII - RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION - RÉPARTITION DES FRAIS en ses paragraphes 3 et 4 :

ANCIEN ARTICLE	NOUVEL ARTICLE
« ARTICLE XVIII - RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION - RÉPARTITION DES FRAIS 3 - pour toute cession de parts sociales, il est perçu par la société de gestion : • une commission de cession assise sur le montant de la transaction et dont le taux est fixé par l'Assemblée Générale, • une commission de transfert à la charge de l'acquéreur, quel que soit le nombre de parts transférées, pour couvrir les frais de dossier en cas de cession de part réalisée directement entre vendeur et acheteur. Cette commission forfaitaire est précisée dans la note d'information. 4 – pour les arbitrages du patrimoine immobilier, la société de gestion percevra : • une commission de 1,25 % HT du prix de cession net vendeur (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 1,50 % TTC pour un taux de TVA de 20 %). • une commission de 1,25 % HT du prix d'acquisition des actifs acquis en réinvestissement des actifs cédés, y compris en cas de financement complémentaire par emprunt (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 1,50 % TTC pour un taux de TVA de 20 %). »	« ARTICLE XVIII - RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION - RÉPARTITION DES FRAIS 3 - pour toute cession ou mutation de parts sociales, il est perçu par la société de gestion : • une commission de cession assise sur le montant de la transaction et dont le taux est fixé par l'Assemblée Générale, • une commission de transfert à la charge de l'acquéreur, quel que soit le nombre de parts transférées, pour couvrir les frais de dossier en cas de cession de part réalisée directement entre vendeur et acheteur de 75 euros HT par cessionnaire • une commission de transfert pour les mutations de parts à titre gratuit d'un montant de 200 euros HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 240,00 euros TTC pour un taux de TVA de 20,0 %) par héritier, et de 75 euros HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 90,00 euros TTC pour un taux de TVA de 20,0 %), par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit (donation notamment). • Ces commissions seront réglées, par le bénéficiaire de la cession ou de la mutation, soit par chèque, soit par prélèvement sur le montant du prix de vente, soit par prélèvement sur le montant de la ou des distributions lui revenant. 4 – pour les acquisitions ou cessions d'actifs immobiliers Afin de réaliser les ventes ou échanges d'un actif immobilier ou droit immobilier, la société de gestion percevra une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière de la manière suivante : • une commission de 1,25 % HT du prix de cession net vendeur (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 1,50 % TTC pour un taux de TVA de 20 %). • une commission de 1,25 % HT du prix d'acquisition des actifs acquis en réinvestissement des actifs cédés, y compris en cas de financement complémentaire par emprunt (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 1,50 % TTC pour un taux de TVA de 20 %). » (...) <i>Le reste de l'article demeure inchangé</i>

QUATRIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion, décide de modifier XVIII « RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION - RÉPARTITION DES FRAIS » des statuts en y insérant le paragraphe suivant :

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

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

Le reste de l'article demeure inchangé.

CINQUIEME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu lecture du rapport de la société de gestion et du conseil de surveillance et compte tenu des résolutions qui précèdent, approuve les statuts modifiés dans leur intégralité, tels qu'ils résultent des modifications opérées ci-dessus et prend acte que la société de gestion modifiera corrélativement la note d'information afin de la mettre en conformité avec les statuts et les évolutions législatives et réglementaires.

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire délègue tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue d'accomplir les formalités légales de dépôt et de publicité où besoin sera et d'une manière générale, faire le nécessaire.

Pour avis,
la Société de Gestion : PRIMONIAL REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT "PREIM"

1502378