

CONVOCATIONS

ASSEMBLÉES D'ACTIONNAIRES ET DE PORTEURS DE PARTS

UFIFRANCE IMMOBILIER

Société civile de placement immobilier au capital de 317 965 059,00 €
Siège social : 83-85, avenue Marceau, 75016 Paris
348 210 097 R.C.S. Paris.

Avis de convocation à l'Assemblée Générale Mixte du 29 juin 2017

Les Associés de la Société Civile de Placement Immobilier UFIFRANCE IMMOBILIER sont invités, en première lecture, et en seconde lecture le cas échéant, par la Société de Gestion PRIMONIAL REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT, en Assemblée Générale Mixte, le

Jeudi 29 juin 2017 à 14h30
19, avenue de Suffren - 75007 Paris

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

Mardi 11 juillet 2017 à 15h
19, avenue de Suffren - 75007 Paris

En cas de seconde lecture, 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, en première lecture,
– 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,
– 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.

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

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

Assemblée générale ordinaire

1. Approbation des comptes clos au 31 décembre 2016, sur le fondement des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes ;
2. Quitus à la société de gestion ;
3. Quitus au conseil de surveillance ;
4. Revue du rapport spécial et approbation des conventions réglementées ;
5. Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2016 ;
6. Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution) ;
7. Autorisation de contracter des emprunts, de procéder à des acquisitions à terme, et de donner des garanties ;
8. Autorisation de vendre, céder ou échanger des éléments du patrimoine ;
9. Fixation du taux de la commission de cession de parts sociales ;
10. Election de membres du conseil de surveillance ;
11. Non allocation de jetons de présence aux membres du conseil de surveillance ;
12. Pouvoirs pour les formalités.

Assemblée générale extraordinaire

1. Précision de la stratégie d'investissement afin de permettre explicitement les prises de participations dans toutes entités étrangères, y compris gérées par Primonial REIM ou par toute société liée à Primonial REIM, et modification corrélative de la note d'information de la SCPI ;
2. Mise en œuvre du nouveau plan comptable applicable aux SCPI, en ce inclus le remplacement de la provision pour grosses réparations par une provision pour gros entretien, et modification corrélative de la note d'information et des statuts de la SCPI ;
3. Fixation d'un plafond sur les frais de dossiers pour succession, et modification corrélative de la note d'information et des statuts de la SCPI ;
4. 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 2016, approuve les comptes de cet exercice 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 à la société de gestion Primonial Real Estate Investment Management pour l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Troisième résolution. — L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du conseil de surveillance, en approuve les termes et donne quitus au conseil de surveillance pour sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Quatrième résolution. — L'assemblée générale ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, approuve les conventions qui y sont visées.

Cinquième résolution. — L'assemblée générale ordinaire constate et affecte le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2016 comme suit :

Résultat de l'exercice (bénéfice)	15 269 301,55 €
Report à nouveau antérieur	1 704 856,78 €
Résultat distribuable	16 974 158,33 €
Affectation :	
Distribution de dividendes	15 794 342,80 €
Dont acomptes déjà versés	15 794 342,80 €
Report à nouveau du solde disponible	1 179 815,53 €
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	0,00 €
Report à nouveau après affectation	1 179 815,53 €

Sixième résolution. — L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2016, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

Valeur comptable	349 925 964,51 €, soit	168,38 € par part
Valeur de réalisation	373 096 458,23 €, soit	179,53 € par part
Valeur de reconstitution	426 163 466,05 €, soit	205,06 € par part

Septième 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 :

– à contracter des emprunts, et consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre des emprunts contractés par la Société dans la limite de 30 % de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI détenus directement ou indirectement, et

– à procéder à des acquisitions payables à terme (dont VEFA et CPI), et consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre de ces acquisitions réalisées par la Société dans la limite de 30 % de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI détenus directement ou indirectement.

Cette autorisation est valable jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2017.

La société de gestion devra, sous sa responsabilité, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la SCPI et sur les biens lui appartenant.

Huitième résolution. — L'assemblée générale autorise la société de gestion à procéder à la vente d'un ou plusieurs éléments du patrimoine social ou à leur échange aux conditions qu'elle jugera convenables, et à consentir toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société.

Cette autorisation est valable jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2017.

Neuvième résolution. — L'assemblée générale ordinaire, statuant en application du 1^{er} tiret du sous-paragraphe 3 de l'article XVIII « Rémunération de la société de gestion - répartition des frais » des statuts, après rappel des stipulations du 3^{ème} tiret du 2^{ème} alinéa de l'article « Rémunération de la société de gestion » du chapitre III « Frais » de la note d'information, fixe le taux de la commission de cession de parts sociales à 5 % H.T., à majorer du taux de TVA en vigueur au jour de la réalisation de la cession.

Cette autorisation est valable jusqu'à décision contraire de l'assemblée générale.

Dixième résolution. — L'assemblée générale ordinaire nomme ou renouvelle au poste de membre du conseil de surveillance les trois candidats ayant recueilli le plus grand nombre de suffrage exprimés par les associés présents ou ayant voté par correspondance parmi la liste des candidats ci-dessous.

Nom	Age (a la date de l'ag)	Activité au cours des 5 dernières années	Fonctions dans la SCPI	Parts détenues
Jean-Claude SEUGE	81	Retraité	Néant	2 019
Sophie DALLIERE	53	Conseillère en Gestion de Patrimoine à l'UFF	Membre du Conseil	720
Martine CLAUDEL	67	Depuis 2014 : Présidente de MYRIA AM, Ancienne Directrice Générale Déléguée de l'UFF	Membre du Conseil	10
Philippe DE LA MONTLUEL	62	Pré-retraité, Ancien pharmacien	Néant	315
Jacques LEDAN DIT GUIOMAR	64	Retraité, Ancien Directeur Régional de la Sécurité Sociale	Néant	79
Hervé TOUSSAINT	46	Fonctionnaire hospitalier	Néant	160
Sylvain GRAGNIC	37	Conseiller Clientèle Particulier (secteur bancaire)	Néant	38
Léon CORNEE	65	Retraité, Ancien Directeur financier de la Mutualité Française d'Ille-et-Vilaine	Néant	254

Ces trois candidats sont élus pour une durée maximum de trois années, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Onzième résolution. — L'assemblée générale ordinaire décide, pour l'exercice 2017, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du conseil de surveillance.

Douzième 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 résolution. — L'assemblée générale extraordinaire, après lecture du rapport de la société de gestion, décide de modifier la stratégie d'investissement de la SCPI afin de permettre explicitement les prises de participations dans toutes entités étrangères, et de compléter en conséquence la dernière phrase du 2^e tiret du 2^e alinéa de l'article « Politique d'investissement » de la section « Introduction » de la note d'information comme suit :

Formulation initiale :

« Paris et sa région sont des sites privilégiés d'intervention, sans exclure, toutefois, la province, ni les pays de la zone euro ; »

Formulation complétée :

« Paris et sa région sont des sites privilégiés d'intervention, sans exclure, toutefois, la province, ni les pays de la zone euro, étant entendu que ces acquisitions en zone euro pourront notamment prendre la forme de prises de participations dans toutes sociétés et fonds de droit étranger de quelque nature qu'ils soient, y compris gérées par Primonial REIM ou par une société liée à Primonial REIM, la notion de société liée recouvrant toute société contrôlée par Primonial REIM ou placée sous le contrôle d'une société contrôlant elle-même Primonial REIM au sens de l'article L.233-3, I et II du Code de commerce. »

Deuxième résolution. — L'assemblée générale extraordinaire, après lecture du rapport de la société de gestion, prend acte de l'entrée en application du Règlement 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux SCPI édicté par l'Autorité des Normes Comptables et homologué par arrêté du 7 juillet 2016 publié au Journal Officiel du 19 juillet 2016.

En conséquence, l'assemblée générale extraordinaire autorise la modification des 3^eme et 4^eme alinéas du paragraphe B intitulé « Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices et les provisions pour gros travaux » du chapitre IV intitulé « Fonctionnement de la Société » de la note d'information, comme suit :

Formulation initiale :

« 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 »

Formulation modifiée :

« Les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien.

Le plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi dès la première année d'acquisition de l'immeuble, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens, qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices.

La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. Elle est constatée à la clôture de l'exercice à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation.

Les dépenses de gros entretiens de l'année ayant fait l'objet d'une provision doivent être reprise en résultat à due concurrence du montant provisionné. »

En outre, l'assemblée générale extraordinaire décide de changer l'intitulé du paragraphe B susvisé en « Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices et les provisions pour gros entretien ».

Enfin, l'assemblée générale extraordinaire décide de supprimer le 2^{ème} alinéa de l'article XXXI des statuts relatif à la provision sur gros travaux.

Nonobstant la date de prise d'effet de la présente résolution, il est entendu que la nouvelle réglementation comptable est applicable de plein droit à la Société à compter du 1^{er} janvier 2017.

Troisième résolution. — L'assemblée générale extraordinaire, après lecture du rapport de la société de gestion et rappel que les statuts de la SCPI prévoient depuis l'assemblée générale extraordinaire du 8 juillet 2015 l'existence d'une commission sur mutation, décide de plafonner la commission de cession due à la société de gestion en cas de mutation de parts, de mettre la note d'information en cohérence avec les statuts, et de modifier en conséquence le 3^{ème} tiret du 2^{ème} alinéa de l'article « Rémunération de la société de gestion » du chapitre III « Frais » de la note d'information comme suit :

Formulation initiale :

« – 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.214-93 du Code monétaire et financier : 5 % hors taxes soit 6 % T.T.C. au taux actuel de TVA de la somme payée par l'acheteur.»*

Formulation modifiée :

« – Lors des cessions de parts :

- sans intervention de la société de gestion : un forfait de € 75 H.T. par cessionnaire (soit 90 euros TTC pour un taux de TVA de 20 %).*
- résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier : 5 % hors taxes soit 6 % T.T.C. au taux actuel de TVA de la somme payée par l'acheteur.*
- en cas de mutation de parts, des frais de transfert d'un montant de 200 euros HT (soit 240 euros TTC pour un taux de TVA de 20 %) par héritier, ne pouvant dépasser 10 % de la valorisation des parts au jour du décès, et de 75 euros HT (soit 90 euros TTC pour un taux de TVA de 20 %) par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit (donation notamment).»*

et de modifier en outre le 3^{ème} tiret du sous-paragraphe 3 de l'article XVIII « Rémunération de la société de gestion - répartition des frais » des statuts comme suit :

Formulation initiale :

« - 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). »

Formulation modifiée :

« - une commission de transfert pour les mutations de parts à titre gratuit d'un montant de 200 euros HT (soit 240 euros TTC pour un taux de TVA de 20 %) par héritier, ne pouvant dépasser 10% de la valorisation des parts au jour du décès, et de 75 euros HT (soit 90 euros TTC pour un taux de TVA de 20%) par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit (donation notamment). »

Quatrième 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 »)

1702992