

Avis de convocation / avis de réunion

UFIFRANCE IMMOBILIER

Société civile de placement immobilier au capital de 317 965 059,00 €
Siège social : 36 rue de Naples, 75008 Paris
348 210 097 RCS Paris

Avis de convocation à l'Assemblée Générale Mixte du 23 juin 2021

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

Mercredi 23 juin 2021 à 14h30.

En vertu de l'Ordonnance n°2020-321 du 25 mars 2020 (telle que prorogée et modifiée par l'Ordonnance n° 2020-1497 du 2 décembre 2020 et le Décret n° 2021-255 du 9 mars 2021), la Société de Gestion a décidé que cette assemblée générale se tiendra exceptionnellement à huis clos. Veuillez s'il vous plaît ne pas vous déplacer au siège de la SCPI, vous ne pourriez y être reçu(e).

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

**Mardi 6 juillet 2021 à 14h30,
à huit clos également.**

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, représentés, ou ayant voté par correspondance, 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, représentés, ou ayant voté par correspondance, 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 :

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

1. Approbation des comptes clos au 31 décembre 2020, 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 2020
6. Distribution de plus-values de cessions d'actifs
7. Pouvoir donné à la société de gestion de fixer les montants de distributions de plus-value
8. Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution)
9. Autorisation de contracter des emprunts, de procéder à des acquisitions à terme, et de donner des garanties
10. Autorisation de vendre, céder ou échanger des éléments du patrimoine
11. Élection de membres du conseil de surveillance
12. Non allocation de jetons de présence
13. Ratification de la nomination de BNP Paribas Securities Services aux fonctions de dépositaire
14. Pouvoirs pour les formalités

ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

1. Prise en compte du nouveau régime d'exonération de TVA applicable à certaines commissions, et modifications corrélatives des statuts et de la note d'information de la Société
2. Pouvoirs pour les formalités

PROJETS DE RESOLUTIONS**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

Première résolution (Approbation des comptes clos au 31 décembre 2020, sur le fondement des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes). — 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 2020, 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 (Quitus à la société de gestion). — 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 2020.

Troisième résolution (Quitus au conseil de surveillance). — 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 2020.

Quatrième résolution (Revue du rapport spécial et approbation des conventions réglementées). — 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 (Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2020). — L'assemblée générale ordinaire constate et affecte le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2020 comme suit :

Résultat de l'exercice (bénéfice)	13 085 246,48 €
Report à nouveau antérieur	15 334 298,17 €
Résultat distribuable	28 419 544,65 €
<i>Affectation :</i>	
Distribution de dividendes	14 963 061,60 €
- dont acomptes déjà versés	14 963 061,60 €
Report à nouveau du solde disponible	13 456 483,05 €
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	0,00 €
Report à nouveau après affectation	13 456 483,05 €

Sixième résolution (*Distribution de plus-values de cessions d'actifs*). — L'assemblée générale, après avoir constaté que le compte de plus-value immobilière présente un solde de 31 265 590,63 €, décide de la distribution de 832 737,31 € prélevés sur le dit compte. Sur cette somme, sera versé :

- Aux associés imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 554 447,41 € correspondant au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre
- Aux associés personnes physiques résidentes en France ou un dans un Etat membre de l'Union Européenne, une somme de 1,33 € correspondant au versement en numéraire en leur faveur du solde leur restant dû après compensation de leur dette
- Aux associés non assujettis à l'impôt sur le revenu, une somme de 278 288,57 € correspondant au versement en numéraire à effectuer en leur faveur

Les associés bénéficiant de cette distribution sont ceux présents au capital à la date des cessions ayant donné lieu à ces plus-values. En cas de démembrement des parts et sauf convention contraire conclue entre les usufruitiers et les nus-proprétaires qui aurait été transmise à la société de gestion, la présente distribution de plus-values sera entièrement versée au nu-proprétaire.

Septième résolution (*Pouvoir donné à la société de gestion de fixer les montants de distributions de plus-value*). — L'assemblée générale ordinaire décide de mettre en distribution, en une ou plusieurs fois, des sommes prélevées sur le compte de plus-value dont elle délègue à la société de gestion le pouvoir d'en fixer le moment du versement et le montant dans la limite du total (x) des plus-values de cession réalisées au cours de l'exercice et (y) du solde du compte de plus ou moins-values.

Cette décision et cette délégation sont valables jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2021.

Huitième résolution (*Approbaton des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution)*). — 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 2020, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- Valeur comptable : 386 014 202,07 €, soit 185,74 € par part
- Valeur de réalisation : 437 108 228,05 €, soit 210,33 € par part
- Valeur de reconstitution : 498 529 326,47 €, soit 239,88 € par part

Neuvième résolution (*Autorisation de contracter des emprunts, de procéder à des acquisitions à terme, et de donner des garanties*). — 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 (i) contracter des emprunts, consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre des emprunts contractés par la Société, et (ii) à procéder à des acquisitions payables à terme, consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre de ces acquisitions réalisées par la Société, dans la limite globale de 30,00% 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 2021.

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.

Dixième résolution (*Autorisation de vendre, céder ou échanger des éléments du patrimoine*). — 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 2021.

Onzième résolution (*Élection de membres du conseil de surveillance*). — L'assemblée générale ordinaire nomme ou renouvelle au poste de membre du conseil de surveillance le candidat 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 (à la date de l'AG)	Activité au cours des 5 dernières années	Fonctions dans la SCPI	Parts détenues
Olivier KIMMEL	43	Gérant de locations saisonnières Le candidat déclare occuper 1 mandat dans une autre SCPI.	Néant	360
Sophie DALLIERE	57	Conseil en Gestion de Patrimoine	Néant	720 PP + 200 NP

Ce candidat est élu pour une durée maximum de 3 années, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Douzième résolution (*Non allocation de jetons de présence*). — L'assemblée générale ordinaire décide, pour l'exercice 2021, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de surveillance.

Treizième résolution (*Ratification de la nomination de BNP Paribas Securities Services aux fonctions de dépositaire*). — L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, ratifie la nomination de BNP Paribas Securities Services aux fonctions de dépositaire de la Société, laquelle est intervenue en mai 2021 sur désignation par la Société de Gestion opérée conformément aux statuts et à la réglementation.

Quatorzième résolution (*Pouvoirs pour les formalités*). — 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.

ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

Première résolution (*Prise en compte du nouveau régime d'exonération de TVA applicable à certaines commissions, et modifications corrélatives des statuts et de la note d'information de la Société*). — L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, prend acte que la Société de Gestion a choisi, comme le lui permet la loi de finance pour 2020, de ne plus assujettir à la TVA les commissions de souscription relatives aux frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement et les commissions de gestion relatives aux activités de fund management et d'asset management ; les commissions de gestion relatives aux activités de property management (administration de biens) restent de plein droit assujetties à la TVA. En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier les paragraphes 1) et 2) du premier alinéa de l'article XVIII. « REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION – REPARTITION DES FRAIS » des statuts comme suit :

Formulation initiale :

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

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

2. pour l'administration de la Société, l'information régulière des associés, la préparation de toutes les réunions et assemblées, l'administration des biens sociaux, l'encaissement des loyers et indemnités diverses, l'établissement des états des lieux et les visites d'entretien du patrimoine immobilier et, généralement, toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles ainsi que pour assurer les répartitions des revenus : 10 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur) des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), de laquelle sont déduites les commissions de gestion déjà payées par les participations contrôlées, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées. Cette rémunération pourra être prélevée au fur et à mesure de la constatation par la Société de ses recettes ; »

Formulation modifiée :

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

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

2. pour l'administration de la Société, l'information régulière des associés, la préparation de toutes les réunions et assemblées, l'administration des biens sociaux, l'encaissement des loyers et indemnités diverses, l'établissement des états des lieux et les visites d'entretien du patrimoine immobilier et, généralement, toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles ainsi que pour assurer les répartitions des revenus : 10 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur uniquement pour la quote-part de ce taux rémunérant les activités de property management, les missions d'asset management et de fund management étant quant à elles exonérées de TVA conformément à l'article 261 C, 1°, f. du Code général des Impôts) des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), de laquelle sont déduites les commissions de gestion déjà payées par les participations contrôlées, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées. Cette rémunération pourra être prélevée au fur et à mesure de la constatation par la Société de ses recettes ; »

L'assemblée générale extraordinaire décide enfin de conférer tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet d'apporter les modifications nécessaires à la note d'information de la Société afin de la mettre en cohérence avec les modifications qui précèdent.

Deuxième résolution (Pouvoirs pour les formalités). — 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 »)