



## UFIFRANCE IMMOBILIER

Société Civile de Placement Immobilier au capital de 317 965 059 euros

Siège social : 36 rue de Naples - 75008 Paris

348 210 097 RCS Paris

---

# NOTE D'INFORMATION

---

Mise à jour : 26 juin 2026

## SOMMAIRE

|                                                                                                    |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>INTRODUCTION .....</b>                                                                          | <b>5</b>  |
| 1. PRÉAMBULE .....                                                                                 | 5         |
| 2. OBJECTIF ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT .....                                                    | 5         |
| 3. PROCEDURES PERMETTANT LA MODIFICATION DE LA STRATEGIE OU DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT ..... | 7         |
| 4. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS .....                                                               | 7         |
| 5. PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES POUR LES INVESTISSEURS .....                                     | 7         |
| 6. EVALUATION DES ACTIFS IMMOBILIERS .....                                                         | 8         |
| 7. CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'ENGAGEMENT CONTRACTUEL PRIS À DES FINS D'INVESTISSEMENT .....      | 9         |
| 8. CAPITAL SOCIAL .....                                                                            | 9         |
| 9. HISTORIQUE .....                                                                                | 9         |
| <b>CHAPITRE I. CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS .....</b>                             | <b>9</b>  |
| 1. PARTS SOCIALES .....                                                                            | 9         |
| 2. MODALITÉS DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION .....                                               | 10        |
| 3. MODALITÉS DE SOUSCRIPTIONS ET DE VERSEMENTS .....                                               | 10        |
| A. Forme et modalités des souscriptions et des versements .....                                    | 10        |
| B. Agrément .....                                                                                  | 10        |
| C. Jouissance des parts .....                                                                      | 11        |
| 4. TRAITEMENT EQUITABLE .....                                                                      | 11        |
| <b>CHAPITRE II. MODALITÉS DE SORTIE .....</b>                                                      | <b>11</b> |
| 1. REGISTRE DES ORDRES .....                                                                       | 11        |
| A. Les ordres d'achat et de vente .....                                                            | 12        |
| B. Les frais de transactions au prix d'exécution .....                                             | 12        |
| C. Composition du dossier d'acquisition remis à l'acheteur .....                                   | 12        |
| D. Transmission des ordres .....                                                                   | 13        |
| E. Confrontation et fixation du prix d'exécution .....                                             | 13        |
| F. Publication du prix d'exécution .....                                                           | 14        |
| G. Exécution des transactions et transfert de propriété .....                                      | 14        |
| H. Couverture des ordres .....                                                                     | 14        |
| I. Registre des ordres .....                                                                       | 14        |
| J. Jouissance des parts .....                                                                      | 14        |
| K. Blocage du marché des parts .....                                                               | 14        |
| L. Suspension des inscriptions sur le registre .....                                               | 14        |
| 2. CESSION DE GRÉ À GRÉ .....                                                                      | 15        |
| 3. DISPOSITIONS GÉNÉRALES AUX TRANSACTIONS - REGISTRE DES TRANSFERTS .....                         | 15        |
| <b>CHAPITRE III. FRAIS .....</b>                                                                   | <b>15</b> |
| 1. RÉMUNERATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION .....                                                     | 15        |
| <b>CHAPITRE IV. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ .....</b>                                             | <b>17</b> |
| 1. RÉGIME DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES .....                                                           | 17        |

|                                                                                                                                                                                                       |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 2. DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA REPARTITION DES BENEFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN .....                                                                                       | 18        |
| A. Répartition des bénéfices :.....                                                                                                                                                                   | 18        |
| B. Provision pour gros entretien : .....                                                                                                                                                              | 18        |
| 3. CONVENTIONS PARTICULIÈRES .....                                                                                                                                                                    | 19        |
| 4. DÉMARCHAGE ET PUBLICITÉ .....                                                                                                                                                                      | 19        |
| 5. RÉGIME FISCAL .....                                                                                                                                                                                | 19        |
| A. Régime fiscal applicable à la Société .....                                                                                                                                                        | 19        |
| B. Associés personnes physiques résidents fiscaux français (agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé) .....                                                                      | 19        |
| - <b>Revenus et déficits fonciers</b> .....                                                                                                                                                           | <b>19</b> |
| - <b>Placements financiers</b> .....                                                                                                                                                                  | <b>21</b> |
| - <b>Plus-values de cession des parts de la Société</b> .....                                                                                                                                         | <b>21</b> |
| - <b>Plus-values de cession des immeubles, de droits réels immobiliers ou de titres de sociétés à prépondérance immobilière par la Société</b> .....                                                  | <b>22</b> |
| - <b>Revenus des immeubles situés hors de France</b> .....                                                                                                                                            | <b>23</b> |
| - <b>Impôt sur la fortune immobilière</b> .....                                                                                                                                                       | <b>23</b> |
| C. Associés personnes physiques non-résidents fiscaux français .....                                                                                                                                  | 24        |
| - <b>Revenus et déficits fonciers</b> .....                                                                                                                                                           | <b>24</b> |
| - <b>Placements financiers</b> .....                                                                                                                                                                  | <b>24</b> |
| - <b>Plus-values sur cession des parts de la Société ou sur cession des immeubles, de droits réels immobiliers ou des titres de sociétés à prépondérance immobilière détenus par la Société</b> ..... | <b>25</b> |
| - <b>Impôt sur la fortune immobilière</b> .....                                                                                                                                                       | <b>26</b> |
| D. Associés autres que les personnes physiques agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé .....                                                                                    | 26        |
| - <b>Revenus perçus par la Société</b> .....                                                                                                                                                          | <b>26</b> |
| - <b>Plus-values immobilières</b> .....                                                                                                                                                               | <b>26</b> |
| - <b>Revenus étrangers</b> .....                                                                                                                                                                      | <b>27</b> |
| - <b>Situation des associés personnes morales non-résidents fiscaux français</b> .....                                                                                                                | <b>27</b> |
| E. Précisions s'agissant de la déclaration et du paiement de la plus-value de cession des parts de la Société .....                                                                                   | 27        |
| - <b>Associés résidents de France</b> .....                                                                                                                                                           | <b>27</b> |
| - <b>Associés non-résidents de France</b> .....                                                                                                                                                       | <b>28</b> |
| 6. MODALITÉS D'INFORMATION .....                                                                                                                                                                      | 28        |
| A. Le rapport annuel .....                                                                                                                                                                            | 28        |
| B. Les bulletins semestriels d'information .....                                                                                                                                                      | 28        |
| <b>CHAPITRE V. ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ, ACTEURS .....</b>                                                                                                                 | <b>28</b> |
| 1. LA SOCIÉTÉ.....                                                                                                                                                                                    | 28        |
| 2. CONSEIL DE SURVEILLANCE .....                                                                                                                                                                      | 29        |
| 3. ADMINISTRATION - SOCIÉTÉ DE GESTION NOMMÉE.....                                                                                                                                                    | 30        |
| 4. DEPOSITAIRE .....                                                                                                                                                                                  | 31        |
| 5. COMMISSAIRE AUX COMPTES .....                                                                                                                                                                      | 32        |
| 6. EXPERT EXTERNE EN EVALUATION.....                                                                                                                                                                  | 32        |

|                                                                                                                        |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 7. INFORMATION DES ASSOCIÉS .....                                                                                      | 32        |
| 8. PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION.....                                                   | 32        |
| <b>Intégration des risques en matière de durabilité .....</b>                                                          | <b>34</b> |
| Manière dont les risques en matière de durabilité sont intégrés dans les décisions d'investissement .....              | 34        |
| Concepts et définitions .....                                                                                          | 34        |
| Facteurs de risques en matière de durabilité .....                                                                     | 34        |
| Prise en compte des facteurs de risques en matière de durabilité dans les décisions d'investissement.....              | 34        |
| Résultats de l'évaluation des incidences probables des risques en matière de durabilité sur le rendement du fonds..... | 35        |

## 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 PRAEMIA REIM France (PREIM France), filiale du groupe Primonial (devenu le groupe Praemia).

### 1. PRÉAMBULE

L'ordonnance n°2005-1278 du 13 octobre 2005 définissant le régime juridique des organismes de placement collectif immobilier et les modalités de transformation des sociétés civiles de placement immobilier en organismes de placement collectif a été ratifiée par la loi de finances rectificative du 31 décembre 2006.

Il est ici rappelé l'article L.214-120 du Code monétaire et financier qui faisait obligation aux sociétés de gestion des Sociétés Civiles de Placement Immobilier (« SCPI ») d'informer du régime des Organismes de Placement Collectif Immobilier (« OPCI ») les souscripteurs de parts de SCPI préalablement à leur souscription ou acquisition. Cette information portait en particulier sur l'obligation qui était faite aux SCPI de convoquer une Assemblée Générale pour soumettre au vote des associés la possibilité de se placer sous ce régime. Les conditions d'information étaient définies dans le règlement général et l'instruction de l'Autorité des Marchés Financiers (« AMF »).

Les OPCI ont pour principal objet d'investir directement (par voie d'acquisition ou de construction d'immeubles destinés à la location) ou indirectement (au moyen de prises de participation dans des sociétés à prépondérance immobilière - SCI notamment), dans le secteur de l'immobilier locatif. Les OPCI prennent la forme :

- soit de société anonyme à capital variable (SPICAV) : les revenus distribués sont soumis à la fiscalité des capitaux mobiliers ;
- soit la forme de fonds de placement immobilier (FPI) : les revenus distribués sont soumis à la fiscalité des revenus fonciers (même régime que ceux distribués par les SCPI).

Conformément aux dispositions de l'article L 214-120 du Code monétaire et financier, les associés de la SCPI UFIFRANCE IMMOBILIER (la « Société ») se sont prononcés, en Assemblée Générale Extraordinaire, dans les cinq ans à compter de la date d'entrée en vigueur de l'arrêté d'homologation des dispositions du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (« RG AMF ») relatives aux OPCI, sur la transformation ou non de la Société en OPCI.

L'Assemblée Générale Extraordinaire des associés réunie le 19 mars 2012 a décidé de ne pas transformer la Société en OPCI.

### 2. OBJECTIF ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

La politique d'investissement de la Société, SCPI de type "classique diversifiée", vise à constituer un patrimoine de biens immobiliers mutualisé sur le plan locatif et géographique.

La Société investira principalement directement ou indirectement dans des actifs immobiliers construits, à construire, anciens ou neufs :

- répondant à la mise en œuvre d'une politique d'investissement sans limitation quant à la diversification sectorielle (bureau, commerces de pieds d'immeubles, centres commerciaux, logistique, hôtels, résidentiel) ;
- comprenant des biens immobiliers dont la qualité et l'emplacement devraient contribuer à une rentabilité et une bonne valorisation potentielle future ;
- portant principalement sur un patrimoine immobilier constitué d'immeubles de bureaux, de commerces ou d'hôtels 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, 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 Praemia REIM France ou par une société liée à Praemia REIM France, la notion de société liée recouvrant toute société contrôlée par Praemia REIM France ou placée sous le contrôle d'une société contrôlant elle-même Praemia REIM France au sens de l'article L. 233-3, I et II du Code de commerce ;

- acquis, en règle générale, avec des locataires en place au moment de la signature de l'acte pour délivrer un rendement potentiel immédiat ; toutefois en fonction des opportunités, des investissements en l'état futur d'achèvement sont susceptibles d'être réalisés (dans ce cas, la date prévisionnelle des premiers revenus locatifs des actifs acquis en l'état futur d'achèvement interviendra au plus tôt le jour de la livraison de l'actif) ; ou
- donnés en location à des tiers moyennant la conclusion de baux à construction (article L. 251-1 et s. et R. 251-1 et s. du Code de la construction et de l'habitation), cette possibilité devant toutefois n'être exercée que ponctuellement, et ne pas constituer l'activité principale de la politique d'investissement de la Société.

Les acquisitions pourront être réalisées directement, ou par l'intermédiaire de sociétés de personnes répondant aux dispositions des articles L.214-115-2 et R.214-156 du Code monétaire et financier.

La Société prévoit d'investir, directement ou indirectement, dans des actifs :

- ne représentant individuellement pas plus de 10 % de l'actif total au jour de l'acquisition ;
- représentant, le cas échéant, des montants plus significatifs dans la mesure où ils constituent des opportunités en matière de valorisation potentielle à terme.

Par ailleurs, la Société pourra :

- acquérir, dans la limite de 10 % de la valeur vénale de son patrimoine immobilier, des parts de sociétés civiles de placement immobilier, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier ;
- octroyer des compte-courants à des sociétés et organismes dont elle détient au moins 5 % du capital, dans les limites fixées par la réglementation en vigueur ;
- conclure des contrats de promotion immobilière ;
- réaliser des travaux de toute nature sur le patrimoine immobilier y compris moyennant la conclusion de baux à construction (article L. 251-1 et s. et R. 251-1 et s. du Code de la construction et de l'habitation), dans les limites prévues par la réglementation en vigueur.

La Société pourra également être amenée à investir dans les fonds/sociétés gérés par Praemia REIM France ou des sociétés qui lui sont liées.

Enfin, la Société pourra procéder à des cessions et/ou arbitrages d'actifs, dans les limites prévues par la réglementation en vigueur.

Les investissements pourront être financés par recours à l'emprunt afin de faire bénéficier des effets de levier ou s'il s'agit d'acquisitions payables à terme. Ces montants maximum sont fixés, au moins annuellement par l'Assemblée Générale des associés.

La dernière Assemblée Générale a autorisé la société de gestion, au nom de la Société, à user de cette faculté dans la limite de 40% de la valeur des actifs immobiliers de la Société. L'effet de levier maximal auquel la Société peut recourir est de 1,80 (calculé selon la méthode de l'engagement au sens du Règlement Délégué (UE) N° 231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012). Les investisseurs seront informés des évolutions éventuelles de l'effet de levier maximal. Ils sont en outre informés, dans le cadre des rapports annuels de gestion, de l'effet de levier réellement atteint au cours de chaque exercice.

Les emprunts seront réalisés auprès d'établissements de crédit, exerçant leur activité dans l'Union Européenne, à taux fixe ou à taux variable en fonction des conditions de marché et pour des durées cohérentes avec la durée de vie de la Société.

En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-203 du RG AMF, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la Société sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme. Il tient également compte de l'endettement des sociétés de personnes visées au 2° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et Financier dans lesquelles la SCPI détient une participation.

Conformément à l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, la couverture totale ou partielle des risques de taux peut se faire par la souscription d'instruments financiers à terme mentionnés au III de l'article L. 211-1 dans les conditions de souscription et valorisation dictées par l'article R. 214-156-1 du même code.

### 3. PROCEDURES PERMETTANT LA MODIFICATION DE LA STRATEGIE OU DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

---

Conformément aux statuts de la Société, la politique d'investissement peut être modifiée par les associés dans le cadre d'une Assemblée Générale Extraordinaire.

Toute modification significative de la politique d'investissement doit par ailleurs faire l'objet d'un visa de l'AMF, conformément à la réglementation en vigueur.

### 4. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

---

Conformément aux dispositions de l'article L 214-89 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.

### 5. PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES POUR LES INVESTISSEURS

---

L'investissement en parts de SCPI est un placement dont la rentabilité est fonction :

- des revenus potentiels qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles (taux d'occupation, valeurs locatives) et de la conjoncture économique et immobilière ;
- du montant du capital que vous percevrez lors de la cession de vos parts ou le cas échéant de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'entreprise sur la durée du placement ainsi que du niveau de la demande.

Les parts de SCPI doivent être acquises dans une optique de long terme et de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée est de 10 ans.

L'investissement en parts de SCPI comporte un risque de perte en capital, le capital investi n'est pas garanti.

Ce placement est considéré comme peu liquide. Le risque de liquidité peut provenir i) de rachats importants au passif, ii) de la difficulté de céder rapidement les actifs immobiliers physiques, le marché de l'immobilier pouvant offrir une liquidité plus restreinte dans certaines circonstances ou iii) d'une combinaison des deux. Les modalités de retrait (vente) des parts de SCPI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie, la Société ne garantissant pas la revente de vos parts.

En cas de souscription à crédit, si les revenus attachés aux parts souscrites à crédit ne sont pas suffisants pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse de la valeur de retrait des parts, le souscripteur devra payer la différence. En outre, en cas de défaillance au remboursement du prêt consenti, l'établissement prêteur pourrait demander la vente des parts de SCPI, pouvant entraîner une perte de capital.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la Société est une SCPI pouvant statutairement recourir à l'endettement à hauteur de 40 % maximum de la valeur comptable des actifs pour financer ses investissements.

Dès lors, le montant du capital qui sera perçu lors du retrait des parts ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la Société, sera subordonné au remboursement préalable de l'emprunt contracté par la Société.

Il est rappelé aux associés que les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement.

L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI, mais également les risques de perte. Le montant du capital qui sera perçu lors de la liquidation de la Société sera subordonné au remboursement préalable des emprunts contractés par la Société.

La SCPI peut également être exposée à un risque de taux. Ce risque résulte de la sensibilité des actifs de la SCPI à l'exposition sur certains taux (notamment inflation, etc.) et aux fluctuations des marchés des taux d'intérêts. En particulier, une remontée des taux d'intérêt pourrait avoir un impact négatif sur la performance de la SCPI.

Aussi, les stratégies mises en œuvre via les instruments financiers dérivés proviennent des anticipations de l'équipe de gestion. Si l'évolution des marchés ne se révèle pas conforme aux stratégies mises en œuvre, cela pourrait entraîner une baisse de l'actif net réévalué de la société. Toutefois, ces stratégies sont utilisées afin de prendre des positions dans un cadre de risque maîtrisé, exclusivement dans une logique de couverture.

La SCPI peut engager des opérations de développement (contrats de promotion immobilière) et de VEFA qui sont susceptibles de l'exposer aux risques suivants :

- Risques de défaillance du promoteur, maître d'œuvre, entreprises générales etc.,
- Risques de perception différée dans le temps à compter de l'achèvement de la construction de l'immeuble et de sa location. La SCPI supportera en conséquence les risques locatifs normalement associés à de tels actifs.

La SCPI est exposée aux risques liés aux spécificités de chaque classe d'actif en raison de leur exposition aux marchés immobiliers qui leurs sont propres, aux influences macroéconomiques et démographiques, à l'évolution des modes de vie et de consommation.

## 6. EVALUATION DES ACTIFS IMMOBILIERS

Dès lors que la SCPI acquiert des actifs immobiliers en direct, ces derniers sont évalués à leur valeur de marché sur la base d'évaluations effectuées par un expert externe en évaluation. Les actifs immobiliers sont évalués sous le contrôle de la société de gestion à leur valeur de marché telle que communiquée par l'expert externe en évaluation.

Les actifs immobiliers acquis indirectement par la SCPI sont évalués à leur valeur de marché, hors taxes et hors droits. Cette évaluation se fait sur la base de valeurs déterminées d'une part par la société de gestion, et d'autre part par l'expert externe en évaluation de la société qui en est directement propriétaire (si elle en a désigné un) ou l'expert de la Société (si la société propriétaire n'en a pas désigné) sous le contrôle de la société de gestion.

Cette valeur de marché s'apprécie en utilisant dans le cas général une méthode de *cash-flows* actualisés ou de capitalisation du revenu, parfois confrontée à une évaluation comparative du marché, le cas échéant à une évaluation utilisant les normes professionnelles spécifiques au bien acquis, ou encore une évaluation par la méthode du

bilan promoteur. La valeur peut également tenir compte des conditions juridiques et financières de l'occupation de l'actif, de la qualité du ou des occupants de l'actif, de la valeur du bien libre ou de l'évolution du marché immobilier.

La société de gestion fixe trimestriellement, sous sa responsabilité, la valeur de chacun des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.

Les actifs immobiliers difficiles à évaluer (immeubles en cours de construction, immeubles en développement, immeubles en redéveloppement) sont valorisés à leur valeur actuelle représentée par leur valeur de marché en l'état d'achèvement au jour de l'évaluation, de laquelle il convient de déduire le montant restant à décaisser dans le cadre des travaux en cours.

## 7. CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'ENGAGEMENT CONTRACTUEL PRIS À DES FINS D'INVESTISSEMENT

---

En signant son bulletin de souscription, l'associé s'engage notamment à apporter les sommes convenues à la Société selon les instructions de la société de gestion en conformité avec cette note d'information et les statuts, et certifie comprendre tous les risques décrits dans la présente note d'information. Tout litige découlant de la souscription de l'associé dans la Société est en principe du ressort des juridictions civiles françaises, appliquant la procédure et les principes de droit français. L'attention des associés est attirée sur le fait que le système judiciaire de la République Française reconnaît la possibilité d'exequatur de décisions judiciaires étrangères dans certains cas, c'est-à-dire permettant leur reconnaissance et leur exécution en France comme si elles y avaient été jugées par une juridiction française ; il n'appartient pas à la société de gestion de garantir les situations dans lesquelles cette procédure d'exequatur est recevable, et recommande aux associés qui voudraient avoir recours à cette procédure de s'adresser à leur conseiller juridique.

## 8. CAPITAL SOCIAL

---

### Capital social initial :

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

## 9. HISTORIQUE

---

Par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés en date du 3 avril 1995, la Société a abandonné la variabilité de son capital et a corrélativement modifié ses statuts.

## CHAPITRE 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 parts sociales ne sont représentées par aucun titre, les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur le registre des associés de la Société.

Toutefois, la société de gestion peut délivrer à chaque associé qui en fait la demande un certificat de parts sociales attestant son inscription sur le registre des associés.

La souscription minimum est une part.

## 2. MODALITÉS DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

---

En cas de rétablissement de la variabilité du capital, 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.214-109 du code monétaire et financier. Pour chaque part nouvelle émise, il sera également prélevé sur la prime d'émission, le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant.

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'AMF.

Il nécessite une actualisation de la note d'information soumise au visa de ladite Autorité.

La valeur des immeubles composant le patrimoine de la Société est déterminée par un expert externe en évaluation désigné pour six ans par la société de gestion

## 3. MODALITÉS DE SOUSCRIPTIONS ET DE VERSEMENTS

---

Les souscriptions et versements sont adressés à la société de gestion au 36 rue de Naples, 75008 Paris.

### A. 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 semestriel (ou trimestriel si tel a été le choix de la société de gestion),
- le document d'informations-clés issu du règlement européen « PRIIPS ».

### B. Agrément

Une souscription n'est définitivement prise en compte qu'après agrément de la société de gestion. L'agrément est acquis si la société de gestion ne signifie pas son refus dans le mois qui suivent la réception de la demande d'agrément, conformément aux statuts de la Société.

Toutefois, il n'entre pas dans les intentions de la société de gestion de faire jouer cette clause d'agrément sauf situation exceptionnelle, c'est à dire lorsque la souscription ne permet pas le respect de la législation en vigueur, notamment dans le cas de la lutte contre

le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme ou en cas de transfert des parts, par voie successorale, au profit d'une « US Person » selon la définition de la réglementation européenne. En effet, les parts de la Société n'ont pas été enregistrées en vertu de la loi US Securities Act 1933. En conséquence, elles ne peuvent pas être offertes ou vendues, directement ou indirectement, aux Etats-Unis ou pour le compte ou au bénéfice d'une « US Person » selon la définition de la réglementation européenne. Par ailleurs, les parts de ce fonds ne peuvent pas non plus être offertes ou vendues, directement ou indirectement, à toute entité détenue par une ou plusieurs « US Persons » telles que définies par la réglementation américaine « Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) ».

### **C. Jouissance des parts**

Les parts souscrites portent jouissance à compter du premier jour du mois suivant l'inscription sur le registre des associés.

## **4. TRAITEMENT EQUITABLE**

Aucun associé ne bénéficie ni n'est en droit de bénéficier d'un quelconque traitement préférentiel. La société de gestion garantit un traitement équitable de tous les associés, dans le respect des procédures établies dans le cadre de son agrément.

## **CHAPITRE 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.

Il est rappelé que la Société ne garantit pas la revente des parts.

### **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 cessions directes de l'associé et 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 et de cession soit à un conjoint, à un ascendant ou un descendant. La société de gestion doit toujours 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. La demande d'agrément indiquant les noms, prénoms et adresse du cessionnaire, le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert, est notifiée à la Société. Cet agrément dont le refus restera exceptionnel résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai d'un mois à compter de la demande. Si la Société n'agrée pas le cessionnaire, la société de gestion est tenue, dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé soit par un tiers, soit avec le consentement du cédant par la Société en vue d'une réduction de capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil. Si, à l'expiration du délai prévu à l'alinéa précédent, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai peut être prolongé par décision de justice à la demande de la Société.

Pour toute transcription de mutations ou de cessions sur le registre des associés, les certificats représentatifs des parts délivrés doivent être restitués à la Société.

Toute cession (ou transmission) de parts sera considérée comme réalisée et opposable à la Société à la date de son inscription sur le registre des associés.

Pour toute cession réalisée directement par l'associé, l'inscription de la cession se fera à la diligence de l'une ou de l'autre des parties sur présentation ou à réception par lettre recommandée avec avis de réception adressée à la société de gestion :

- de l'acte de cession ou d'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts, comportant l'un comme l'autre, les renseignements de l'état civil du bénéficiaire de la cession, le nombre de parts cédées et de l'acceptation du transfert par le bénéficiaire de la cession dont la signature devra, s'il n'est pas associé, être légalisée par maire ou notaire,
- de la justification du paiement des droits d'enregistrement (5% au taux actuellement en vigueur – article 726, I., 2° du Code général des impôts).

Pour toute cession réalisée par confrontation par la société de gestion des ordres d'achat et de vente, la transaction donne lieu à l'inscription sur le registre qui est réputé constituer l'acte écrit.

#### **A. 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 frais et droits inclus qu'il est disposé à payer. Une durée de validité de l'ordre doit être mentionnée pour les ordres d'achat.

Sauf indication contraire, par courrier joint au mandat, les mandats d'achats peuvent être exécutés partiellement.

Les formulaires « mandats d'achat » sont disponibles auprès de la société de gestion (Direction de la relation clients) au 01 44 21 73 93. 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. La durée de validité d'un ordre de vente est d'une année. Avant l'expiration du délai de validité de l'ordre de vente, la société de gestion doit en informer l'associé qui, sur demande expresse, peut en demander la prorogation. Sauf indication contraire, par courrier joint au mandat, les mandats de vente peuvent être exécutés partiellement. Ce sont les seuls documents valables pour formuler un ordre de vente.

#### **B. 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 de 20%).

#### **C. 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, en cours de validité, visée par l'AMF et le cas échéant son actualisation ;
- les statuts de la Société ;
- le bulletin de souscription en 4 exemplaires, dont l'un, comportant au verso les conditions de souscription en vigueur, est à conserver par le souscripteur ;
- le dernier bulletin semestriel (ou trimestriel si tel a été le choix de la société de gestion) d'information ;
- le dernier rapport annuel ;
- le document d'informations-clés issu du règlement européen « PRIIPS ».

## **D. 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 ou par courrier simple (*les signatures sur les documents transmis doivent être manuscrites et originales*) à une agence UFIFRANCE PATRIMOINE, filiale d'UNION FINANCIERE DE FRANCE BANQUE qui le transmettra à la société de gestion. En cas d'envoi par courrier simple, il appartient à l'expéditeur de se ménager la preuve de son envoi (le contre-envoi du dossier par courrier électronique, par exemple, n'est pas une preuve de l'envoi postal, et n'est ni valable ni recevable pour le traitement du dossier). Les courriers recommandés dématérialisés ne sont pas admis dans la mesure où ils ne permettent pas la transmission de documents originaux.

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 ou par courrier simple (*les signatures sur les documents transmis doivent être manuscrites et originales*) 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. En cas d'envoi par courrier simple, il appartient à l'expéditeur de se ménager la preuve de son envoi (le contre-envoi du dossier par courrier électronique, par exemple, n'est pas une preuve de l'envoi postal, et n'est ni valable ni recevable pour le traitement du dossier). Les courriers recommandés dématérialisés ne sont pas admis dans la mesure où ils ne permettent pas la transmission de documents originaux.

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.214-93 et suivants du Code monétaire et financier et du RG AMF, 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 des ordres 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 des ordres, ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix peuvent être communiqués aux intéressés sur simple appel téléphonique au numéro 01 44 21 73 93.

## **E. Confrontation et fixation du prix d'exécution**

Le 5 de chaque mois à 16h00, 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 tels que pré-centralisés le 4 du même mois à 16 h. 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.

## **F. 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 73 93 ou sur son site Internet [www.praemiareim.fr](http://www.praemiareim.fr).

## **G. 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. À limite de prix égale, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le carnet d'ordre.

## **H. Couverture des ordres**

L'enregistrement de l'ordre d'achat étant subordonné au règlement de la totalité du montant auquel l'ordre pourrait être exécuté majoré des droits d'enregistrement correspondants, le donneur d'ordre devra :

- accompagner son formulaire d'un chèque bancaire de ce même montant majoré des droits,
- ou, à défaut, effectuer un virement sur le compte bancaire de la Société.

S'il s'avérait que la couverture de l'ordre (chèque ou virement) ne soit pas, pour quelque motif que ce soit, honorée par la banque du donneur d'ordre, l'ordre d'achat serait purement et simplement annulé.

## **I. Registre des ordres**

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.

## **J. 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.

## **K. Blocage du marché des parts**

Lorsque la société de gestion constate que les ordres de vente inscrits sur le registre des ordres 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.

## **L. Suspension des inscriptions sur le registre**

Sur décision motivée et sous sa responsabilité, la société de gestion peut suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé l'AMF.

Lorsque cette suspension est motivée par un événement qui, s'il était connu du public, serait susceptible d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou sur la situation et les droits des associés, la société de gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre.

Elle en informe individuellement les donneurs d'ordre et les intermédiaires et assure la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

## 2. CESSION DE GRÉ À GRÉ

---

Les associés ont la possibilité de vendre directement leurs parts sans intervention de la société de gestion (marché de gré à gré).

La cession de parts à un acquéreur est libre, sous réserve des dispositions relatives à la clause d'agrément qui figurent au § 3 du Chapitre I.

L'enregistrement de la cession sera effectué par la société de gestion, au vu d'un bordereau de transfert signé par le cédant et d'une acceptation de transfert par le cessionnaire, qui devront faire leur affaire du règlement au Trésor Public du droit d'enregistrement ci-dessus et en justifier à la société de gestion.

Une telle cession donnera lieu au paiement des frais de dossier indiqués au Chapitre III « Frais » de la présente note d'information.

## 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 euros H.T (à majorer de la TVA au taux en vigueur). 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.

# CHAPITRE III. FRAIS

## 1. 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.

À ce titre, elle perçoit :

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

Lors des cessions de parts :

- sans intervention de la société de gestion : un forfait de 75 euros HT par cessionnaire (à majorer de la TVA au taux en vigueur, 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 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur soit 6% TTC 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 75 euros HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 90 euros TTC pour un taux de TVA de 20%) par succession, et de 75 euros HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 90 euros TTC pour un taux de TVA de 20%) par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit (donation notamment).

Pour les acquisitions et cessions du patrimoine immobilier, la société de gestion percevra :

- une commission de 1,25 % HT (exonérée de TVA, la société de gestion n'y ayant pas opté) du prix de cession net vendeur
  - (i) des actifs immobiliers détenus en direct par la SCPI, ou des actifs immobiliers détenus par les sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation contrôlée au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI) (dans le cas de la cession directe ou indirecte d'actifs et de droits immobiliers), ou
  - (ii) de la valeur conventionnelle des actifs et droits immobiliers ayant servi à la détermination de la valeur des titres (dans le cas de la cession d'une participation) ;
- une commission de 1,25 % HT (exonérée de TVA, la société de gestion n'y ayant pas opté) du prix d'acquisition des actifs et droits immobiliers, ou des titres de participations contrôlées ou non contrôlées, pour la quote-part de ce prix payée grâce au réinvestissement des produits de cession d'autres actifs ou titres des sociétés détenus par la SCPI, y compris en cas de financement complémentaire par emprunt ;

desquelles sont déduites les commissions d'acquisition et de cession déjà payées par les sociétés que la SCPI contrôle, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées.

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 de l'expert immobilier, frais de dépositaire, 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.

- 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 (majorée de la TVA au taux en vigueur) du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés.

## CHAPITRE IV. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

### 1. RÉGIME DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Les Assemblées Générales des associés sont convoquées par la société de gestion. À 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 ou convocation électronique qui leur est directement adressée ; pour les besoins de l'interprétation de la présente note d'information, les convocations électroniques sont en tous points assimilées aux lettres ordinaires. Les Assemblées ont lieu au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation. Elles peuvent également être tenues par un moyen de télécommunication permettant l'identification des associés. Les associés qui y ont consenti préalablement par écrit peuvent être convoqués électroniquement ; ces derniers peuvent à tout moment demander à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à être convoqués par voie postale. Tout changement d'adresse électronique ou toute demande de changement du mode de convocation doit être notifié à la société de gestion au plus tard vingt jours avant une Assemblée Générale ; à défaut, ce changement prend effet lors de la convocation de la prochaine Assemblée Générale.

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.

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. Toutefois, lorsque le capital de la Société est supérieur à 760.000 euros, 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 euros,
- 2,5 % pour la tranche du capital comprise entre 760.000 euros et 7.600.000 euros,
- 1 % pour la tranche comprise entre 7.600.000 euros et 15.200.000 euros,
- 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.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

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 dans les conditions fixées par la loi et les règlements. Les associés convoqués par voie électronique votent par voie électronique dans les conditions fixées par la société de gestion. Tout vote, mandat, procuration donné électroniquement a même valeur et même opposabilité qu'un vote, mandat ou procuration exprimé sur le papier ; exprimé comme un vote par correspondance, tout vote électronique est pris en compte dans le calcul de la majorité et du sens du vote dans les mêmes conditions qu'un vote par correspondance.

Pour être pris en compte dans le calcul des votes, les formulaires de vote par correspondance doivent être reçus par la Société au plus tard dans le délai figurant dans la convocation ou le formulaire. Les formulaires reçus par la société ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des 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.

## **2. DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA REPARTITION DES BENEFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN**

---

### **A. 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'Assemblée Générale 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.

### **B. Provision pour gros entretien :**

Les SCPI 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 reprises en résultat à due concurrence du montant provisionné.

### 3. 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.

### 4. 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 SCPI ;
- l'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'AMF (la date, le n° de visa, les lieux où l'on peut se la procurer gratuitement).

### 5. RÉGIME FISCAL

---

**Les informations qui suivent (paragraphe 5. Régime fiscal) sont communiquées en fonction des dispositions applicables au 1<sup>er</sup> janvier 2024 sous réserve de toutes modifications législatives ultérieures.**

#### **A. Régime fiscal applicable à la Société**

La Société n'entre pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément aux dispositions de l'article 239 septies du Code général des impôts.

Lorsqu'elles ont un objet conforme à celui défini à l'article L 214-114 du Code monétaire et financier et sont autorisées à offrir au public des titres financiers dans les conditions prévues à l'article L 214-86 du même Code, les SCPI sont exclues du champ d'application de l'impôt sur les sociétés et les bénéfices sont imposés directement entre les mains des associés soit à l'impôt sur le revenu, soit à l'impôt sur les sociétés s'il s'agit de personnes morales passibles de cet impôt.

Ainsi, les règles de détermination et d'imposition de la quote-part de résultat revenant aux associés de la Société diffèrent selon la qualité de l'associé et le régime fiscal qui lui est applicable.

#### **B. Associés personnes physiques résidents fiscaux français (agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé)**

##### **- Revenus et déficits fonciers**

Lorsque l'associé est une personne physique soumise à l'impôt sur le revenu, la quote-part des loyers perçus par la Société qui lui revient est imposable à son niveau selon les règles applicables en matière de revenus fonciers.

##### **Régime du micro-foncier**

Les revenus fonciers tirés de la détention de parts de la Société sont éligibles au régime micro-foncier, sous réserve que l'associé soit par ailleurs propriétaire d'un immeuble donné en location nue, conformément à la doctrine administrative (BOI-RFPI-DECLA-10, n° 50).

Dans cette hypothèse, les contribuables dont le total du revenu foncier brut annuel est inférieur ou égal à 15 000 € sont soumis de plein droit à un régime d'imposition simplifié dit « régime micro-foncier » conformément à l'article 32 du Code général des impôts.

Ils peuvent néanmoins opter pour la déduction des charges réelles si ce régime leur est plus favorable. Cette option n'est soumise à aucun formalisme particulier et résulte de la simple souscription de la déclaration des revenus fonciers n° 2044 dans le délai légal de dépôt de la déclaration des revenus de l'année.

L'option pour le régime micro-foncier est globale : elle concerne l'intégralité des revenus fonciers du contribuable et s'applique obligatoirement pour une période de 3 ans durant laquelle l'option est irrévocable conformément à l'article 32, 4 du Code général des impôts.

Le régime micro-foncier donne droit à un abattement forfaitaire de 30% sur les revenus fonciers bruts, représentatif de l'ensemble des charges réelles déductibles (aucune autre déduction ne peut être opérée sur le revenu brut).

Il convient de noter que le régime micro-foncier n'est pas applicable dans certains cas limitativement énumérés à l'article 32, 2 du Code général des impôts.

Le régime du micro-foncier n'ouvre pas droit à l'imputation du déficit foncier.

### **Régime réel : déduction des charges réelles déductibles (régime de droit commun)**

Pour les contribuables qui n'entrent pas dans le champ d'application du régime micro-foncier ou qui décident d'opter pour l'application du régime réel d'imposition, le revenu foncier imposable à l'impôt sur le revenu est égal, chaque année, à la différence entre le montant des recettes encaissées et le total des frais et des charges acquittés.

Les loyers sont ainsi diminués des charges déductibles acquittées par la Société, c'est-à-dire toutes les dépenses engagées en vue de l'acquisition ou de la conservation du revenu foncier, lorsqu'elles ne sont pas expressément exclues des charges foncières déductibles : dépenses de réparation et d'entretien, frais d'administration, certaines impositions (notamment, taxe foncière et taxes annexes à cet impôt), dépenses d'amélioration, 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, etc.

Les déficits fonciers provenant des dépenses déductibles autres que les intérêts d'emprunt sont imputables sur le revenu global dans la limite annuelle de 10 700€, sous réserve que l'associé conserve ses parts dans la Société jusqu'au 31 décembre de la 3<sup>ème</sup> année suivant celle de l'année d'imputation du déficit.

La fraction du déficit qui excède cette limite ainsi que celle correspondant aux intérêts d'emprunt ne sont imputables que sur les revenus fonciers des 10 années suivantes.

Lorsque le revenu global du contribuable est insuffisant pour absorber le déficit foncier imputable (limité à 10 700€), l'excédent du déficit est imputable dans les conditions de droit commun sur les revenus globaux des six années suivantes, conformément aux dispositions de l'article 156, I du Code général des impôts.

### **Prélèvements sociaux**

Quel que soit le régime d'imposition (micro-foncier ou régime réel), les associés personnes physiques domiciliés fiscalement en France sont également soumis aux prélèvements sociaux à un taux global de 17,2 % sur les revenus locatifs perçus par la Société.

### **Liquidation de l'impôt et prélèvement à la source**

Les revenus fonciers sont, avec les autres revenus catégoriels nets, soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu pour la détermination de l'impôt dû chaque année par le contribuable, auquel s'ajoute le cas échéant la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus (CEHR) lorsque le revenu fiscal de référence excède 250 000 € (contribuables célibataires, veufs, séparés ou divorcés) ou 500 000 € (contribuables mariés ou pacsés, soumis à imposition commune).

Ces revenus font l'objet d'acomptes de prélèvement à la source, déterminés sur la base des revenus fonciers déclarés les années précédentes (*BOI-IR-PAS-10-10-20 n°70*), qui sera imputé sur le montant d'impôt dû par le contribuable, calculé l'année suivante dans le cadre de la déclaration annuelle des revenus.

#### - **Placements financiers**

Les revenus financiers éventuellement perçus par la SCPI (notamment, intérêts générés par les placements de la trésorerie de la Société et revenus des participations détenues dans des OPCI) font l'objet de plein droit d'un prélèvement forfaitaire unique au taux de 12,8% (« PFU » ou « *Flat tax* »), auquel s'ajoute les prélèvements sociaux de 17,2%, soit une taxation globale au taux de 30%. Il convient de préciser que l'abattement de 40% sur les dividendes n'est pas applicable et que les dépenses engagées pour l'acquisition ou la conservation des revenus ne sont pas déductibles au même titre que la CSG.

Les contribuables y ayant intérêt peuvent toutefois opter pour l'imposition selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu, étant précisé que cette option est globale et concerne l'ensemble des revenus de capitaux mobiliers et plus-values mobilières de l'année (CGI, art. 200 A, 2). Dans cette hypothèse, les revenus sont pris en compte dans le revenu net global, dont sont déductibles un abattement de 40% sur les dividendes d'actions et revenus assimilés ainsi que les dépenses engagées pour l'acquisition ou la conservation des revenus. Une fraction de la CSG à hauteur de 6,8% est par ailleurs déductible. Cette option est exercée chaque année lors du dépôt de la déclaration de revenus et au plus tard avant la date limite de déclaration.

Il est à noter que l'option globale pour une imposition des revenus mobiliers selon le barème progressif ne concerne pas les plus-values immobilières, qui font l'objet d'une imposition spécifique, détaillée ci-après.

Les revenus financiers perçus par la Société sont soumis, pour les associés personnes physiques résidents fiscaux français, à un prélèvement obligatoire à la source de 12,8 % (prélèvement forfaitaire non libératoire « PFNL »), qui constitue un acompte sur l'impôt sur le revenu futur. L'impôt définitif est ensuite liquidé l'année suivante dans le cadre de la déclaration des revenus sous déduction de l'impôt prélevé à la source, et l'excédent éventuel versé au titre du PFNL à titre d'acompte donne lieu à restitution.

S'agissant des revenus financiers de source étrangère, une analyse au cas par cas doit être réalisée en fonction des conventions fiscales applicables.

Par exception, les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur soit à 25 000 euros pour un célibataire, veuf ou divorcé, soit à 50 000 euros pour un couple peuvent demander à bénéficier d'une dispense de prélèvement obligatoire à la source sur les produits de placement à revenu fixe. Concernant les dividendes, le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année doit être inférieur à 50 000 euros pour un célibataire, veuf ou divorcé et 75 000 euros pour les contribuables soumis à imposition commune pour pouvoir bénéficier de la dispense de prélèvement obligatoire à la source. Cette demande prend la forme d'une attestation sur l'honneur à produire avant le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement, qui doit être adressée à la Société. L'administration fiscale pourra demander communication de cette demande.

Les plus-values réalisées lors des cessions de valeurs mobilières par la Société sont imposées de plein droit selon le prélèvement forfaitaire unique de 30% (12,8% impôt sur le revenu/17,2% prélèvements sociaux) ou selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu en cas d'option globale exercée par le contribuable.

S'agissant des plus-values de cession portant sur des valeurs mobilières acquises avant le 1<sup>er</sup> janvier 2018, elles peuvent être réduites d'un abattement proportionnel pour durée de détention, sous réserve que le contribuable ait opté pour une imposition de l'ensemble de ses revenus mobiliers selon le barème progressif.

#### - **Plus-values de cession des parts de la Société**

Les plus-values immobilières réalisées par ces associés à titre occasionnel sont imposées selon le régime des plus-values-immobilières privées prévu aux articles 150 U à 150 VH du

Code général des impôts. Elles sont soumises à l'impôt sur le revenu au taux proportionnel de 19 %, ainsi qu'aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 %.

La plus-value imposable est en principe égale à la différence entre (i) le prix de cession et (ii) le prix d'acquisition des parts majorés des frais d'acquisition, pris en compte pour leur montant réel conformément à la doctrine administrative (BOI-RFPI-SPI-20 n° 20).

La plus-value imposable est diminuée d'un abattement pour durée de détention, calculé à partir de la date d'acquisition des titres de la Société. Le rythme des abattements est différent selon qu'il s'agit de l'assiette de calcul de l'impôt sur la plus-value (19%) ou de celle de calcul des prélèvements sociaux (17,2 %) :

| Durée de détention des parts                              | Taux d'abattement applicable par année de détention |                     |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------|
|                                                           | Impôt sur le revenu                                 | Prélèvement sociaux |
| Moins de 6 ans                                            | 0%                                                  | 0%                  |
| De la 6 <sup>ème</sup> année à la 21 <sup>ème</sup> année | 6%                                                  | 1,65%               |
| 22 <sup>ème</sup> année révolue                           | 4%                                                  | 1,60%               |
| Au-delà de la 22 <sup>ème</sup> année                     |                                                     | 9%                  |

BOI-RFPI-PVI-20-20 n°60

Ainsi, la plus-value est exonérée :

- Au-delà de la 22<sup>ème</sup> année de détention pour l'impôt sur le revenu ;
- Au-delà de la 30<sup>ème</sup> année de détention pour les prélèvements sociaux.

Pour les plus-values nettes imposables supérieures à 50 000 euros (après application de l'abattement pour durée de détention retenu pour le calcul de la plus-value soumise au taux proportionnel de 19%), une surtaxe s'applique également, dont le taux progresse par tranches de 50 000 euros, allant de 2% jusqu'à 6% pour les plus-values supérieures à 260 000 euros (cf. *taux du barème publié au BOFIP : BOI-RFPI-TPVIE-20*).

La règle selon laquelle la plus-value n'est pas imposable lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à 15 000 euros n'est pas applicable en cas de cession de parts de SCPI.

Sauf cas particulier, la plus-value réalisée lors de la cession de titres de la Société doit faire l'objet d'une déclaration auprès du service des impôts des entreprises (SIE) territorialement compétent par le cédant, selon le modèle établi par l'administration fiscale pour déclarer les plus-values sur cessions de biens meubles ou de parts de sociétés à prépondérance immobilière (déclaration n° 2048-M, disponible sur [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr)).

Le montant net de la plus-value réalisée doit être reporté dans la déclaration annuelle des revenus du contribuable. Il servira notamment pour le calcul du revenu fiscal de référence ainsi que pour l'assiette de la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus, lorsqu'elle est applicable.

- **Plus-values de cession des immeubles, de droits réels immobiliers ou de titres de sociétés à prépondérance immobilière par la Société**

S'agissant des cessions d'immeubles, de droits réels immobiliers ou de titres de sociétés à prépondérance immobilière détenus par la Société, le régime d'imposition des plus-values immobilières prévu aux articles 150 U à 150 UV du Code général des impôts s'applique également, sous réserve des deux particularités suivantes :

- Les cessions d'immeubles ou de droits réels immobiliers sont exonérées d'impôt si le montant par opération n'excède pas 15 000 euros et ;
- Le prix d'acquisition à retenir pour la détermination de la plus-value imposable est majoré (i) des frais d'acquisition, retenus pour leur montant réel sur justification ou pour un montant forfaitaire égal à 7,5% du prix d'acquisition et (ii) des dépenses de construction, reconstruction, agrandissement et amélioration pour leur montant réel sur justification ou pour un montant forfaitaire de 15% du prix d'acquisition,

applicable uniquement si l'immeuble est détenu depuis plus de 5 ans au moment de la cession.

La plus-value brute est réduite de l'abattement pour durée de détention dont le rythme diffère selon qu'il s'agit de l'impôt sur le revenu ou des prélèvements sociaux, tel que détaillé ci-dessus (cf. *paragraphe relatif à la cession des parts de la Société*).

La plus-value est imposable au taux de 19%, majoré le cas échéant de la surtaxe sur les plus-values immobilières de plus de 50 000 €. Les prélèvements sociaux sont également dus, au taux global de 17,2%.

L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant sont effectués par le notaire pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

Le montant de la plus-value imposable doit être reporté par chaque associé dans sa déclaration annuelle des revenus pour la quote-part lui revenant.

La Société fait l'avance de l'impôt déterminé par le notaire pour le compte des 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, et afin de respecter 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 dus au taux de 17,20%, 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).

#### **- Revenus des immeubles situés hors de France**

La Société peut détenir des actifs immobiliers situés en zone Euro.

Les modalités d'imposition des revenus et plus-values issus de ces actifs dépendent des conventions fiscales applicables, qui prévoient généralement des mécanismes permettant d'éviter une double imposition entre les mains des associés personnes physiques résidents de France, tout en préservant la progressivité du barème de l'impôt sur le revenu français.

Une analyse doit être menée au cas par cas, selon le lieu de situation des actifs concernés.

#### **- Impôt sur la fortune immobilière**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, l'impôt de solidarité sur la fortune (« ISF ») a été remplacé par l'impôt sur la fortune immobilière (« IFI »), codifié aux articles 964 et suivants du Code général des impôts. L'IFI est dû par les personnes physiques dont le patrimoine immobilier net situé en France et à l'étranger excède 1 300 000 € au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition.

Les personnes physiques qui n'ont pas été fiscalement domiciliées en France au cours des 5 années civiles précédentes ne sont imposables que sur leurs actifs français. Ce dispositif est applicable au titre de chaque année au cours de laquelle le redevable conserve son domicile fiscal en France jusqu'au 31 décembre de la 5<sup>ème</sup> année suivant celle de son installation en France.

Pour la détermination de leur patrimoine immobilier taxable, les souscripteurs de parts de la Société sont tenus de prendre en compte la valeur vénale des parts, à laquelle est appliquée un coefficient de taxation correspondant au ratio immobilier de la société (quote-part d'actifs immobiliers détenus par la Société au regard de la valeur vénale de l'ensemble des actifs qu'elle détient au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition).

A cet égard, les emprunts ayant servi à l'acquisition de ces parts sont normalement déductibles du patrimoine imposable, sous réserve des règles de limitation de déductibilité des dettes prévues à l'article 973 du CGI. En particulier, des dispositions spécifiques

s'appliquent pour les prêts dont le remboursement prévu in fine ou sans terme, ainsi que pour les prêts familiaux.

Par ailleurs, pour le calcul de l'IFI dû à compter de 2024, l'article 27 de la loi de finances pour 2024 a introduit un dispositif (codifié sous l'article 973, IV) conduisant à interdire ou limiter la prise en compte des dettes contractées par la Société qui ne sont pas afférentes à des actifs imposables pour la détermination de la valeur taxable à l'impôt sur la fortune immobilière des titres de la Société.

Sauf cas particuliers, les titres de la Société sont pris en compte dans le patrimoine de l'usufruitier pour leur valeur en pleine propriété en cas de démembrement des parts (corrélativement, le nu-propriétaire n'a rien à déclarer au titre de l'IFI).

S'agissant des modalités déclaratives, les contribuables qui sont soumis à l'IFI doivent déposer une déclaration annuelle spécifique n° 2042-IFI, sur laquelle ils mentionnent le montant de la valeur brute et de la valeur nette taxable de leur patrimoine immobilier (en ce compris les parts de la Société). La composition du patrimoine immobilier ainsi que la valorisation des biens imposables et les éléments de passifs qui leur sont rattachables doivent être détaillés sur des annexes à joindre à la déclaration.

### **C. Associés personnes physiques non-résidents fiscaux français**

#### **- Revenus et déficits fonciers**

Sous réserve des conventions fiscales éventuellement applicables, les associés personnes physiques non-résidents fiscaux français sont imposables en France à raison de la quote-part des loyers perçus par la SCPI leur revenant, selon les mêmes règles que celles prévues pour les associés personnes physiques domiciliés en France, sous réserve de la spécificité suivante : ils sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu [en France](#) sur ces revenus avec un taux minimum de taxation du revenu imposable de 20% (fraction du revenu net imposable inférieur ou égale à la limite supérieure de la deuxième tranche du barème de l'impôt sur le revenu) et 30% (fraction du revenu net imposable supérieur à cette limite), sauf à ce qu'ils apportent la preuve qu'ils seraient imposés à une tranche marginale d'imposition plus faible si l'ensemble de leurs revenus de sources française et étrangère étaient soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu).

La quote-part des loyers perçus par la Société revenant à ces associés est également soumise aux prélèvements sociaux à un taux global de 7,5% (personnes affiliées à un régime obligatoire de sécurité social autre que français au sein d'un pays de l'Espace économique européen, du Royaume-Uni ou de la Suisse) ou 17,2% (autres associés).

Les modalités d'imposition de ces revenus dans le pays de résidence fiscale de l'associé – et éventuellement la méthode d'élimination de la double imposition – sont déterminées par sa législation interne.

Les non-résidents sont tenus de déposer une déclaration annuelle à raison de ces revenus par voie de télédéclaration (par l'intermédiaire de leur espace particulier du site « [impôts.gouv.fr](#) ») ou, en cas d'impossibilité d'effectuer la déclaration en ligne, auprès du service des impôts des non-résidents :

Service des Impôts des Particuliers des Non-Résidents  
10 rue du Centre – TSA 10010 – 93465 Noisy-Le-Grand Cedex

Ils sont soumis à un prélèvement d'acomptes sur ces revenus au même titre que les personnes physiques résidentes fiscales françaises, qui sont imputés sur le montant d'impôt final dû déterminé sur la base de la déclaration annuelle des revenus.

#### **- Placements financiers**

Sous réserve des convention fiscales applicables, la quote-part correspondant à ces revenus revenant aux associés personnes physiques non domiciliés fiscalement en France est soumise à une retenue à la source au taux de 12,8%, porté à 75 % lorsque ces associés sont domiciliés fiscalement dans un Etat ou territoire considéré comme non coopératif (ETNC) au sens de l'article 238-0 A du Code général des impôts.

Aucune retenue à la source n'est pratiquée sur la quote-part revenant à ces associés correspondant à des intérêts d'emprunt ou à des plus-values de cession de valeurs mobilières par la Société, sauf si ces associés sont établis dans un ETNC.

- **Plus-values sur cession des parts de la Société ou sur cession des immeubles, de droits réels immobiliers ou des titres de sociétés à prépondérance immobilière détenus par la Société**

Sous réserve des Conventions internationales, les plus-values immobilières réalisées par des personnes physiques non domiciliées fiscalement en France (i.e., (i) cession par l'associé des parts de la Société ou (ii) cession par la Société des immeubles ou droits immobiliers ou titres de sociétés à prépondérance immobilière qu'elle détient) sont soumises en France à un prélèvement forfaitaire de 19 %.

La plus-value imposable est déterminée selon les mêmes modalités que celles applicables pour l'imposition des plus-values immobilières réalisées par les associés personnes physiques domiciliés fiscalement en France.

En particulier, comme pour les résidents fiscaux français, la plus-value est diminuée d'un abattement pour durée de détention à partir de la 6<sup>ème</sup> année de détention, calculé à partir (i) de la date d'acquisition des titres de la Société s'il s'agit de la cession des titres de la Société, ou (ii) à partir de la date d'acquisition des actifs s'il s'agit de la cession des immeubles, de droits réels immobiliers ou des titres de sociétés à prépondérance immobilière détenus par la Société.

Ainsi, pour l'assiette de l'impôt sur le revenu, l'abattement est calculé comme suit :

- 6 % par an au-delà de la 5<sup>ème</sup> année jusqu'à la 21<sup>ème</sup> année de détention ;
- 4 % au titre de la 22<sup>ème</sup> année de détention ;

Pour l'assiette des prélèvements sociaux, l'abattement s'élève à :

- 1,65% par an au-delà de la 5<sup>ème</sup> année jusqu'à la 21<sup>ème</sup> année ;
- 1,60% au titre de la 22<sup>ème</sup> année ;
- 9% au-delà de la 22<sup>ème</sup> année de détention jusqu'à la 30<sup>ème</sup> année.

Ces revenus sont également soumis aux prélèvements sociaux de 7,5% (associés affiliés à un régime obligatoire de sécurité social autre que français au sein d'un pays de l'Espace économique européen, du Royaume-Uni ou de la Suisse) ou de 17,2 % (autres associés), et le cas échéant, à la taxe additionnelle pour les plus-values nettes imposables supérieures à 50 000 euros dont le taux applicable est de 2 à 6 % en fonction du montant de la plus-value réalisée.

S'agissant de la cession des parts de la Société, la plus-value correspondante doit en principe faire l'objet d'une déclaration selon le modèle de l'imprimé 2048-M, accompagnée, s'il y a lieu, du paiement du prélèvement et des prélèvements sociaux dus.

Les associés non-résidents de France domiciliés dans un état non-membre de l'Union européenne ou de l'Espace économique européen sont tenus de désigner un représentant fiscal en France, qui s'engage à remplir les formalités et à acquitter le prélèvement pour leur compte.

Toutefois, ces personnes sont automatiquement dispensées de désigner un représentant lorsque le prix de cession est inférieur à 150 000 euros ou lorsque la plus-value bénéficie d'une exonération totale d'imposition au regard tant de l'impôt sur le revenu que des prélèvements sociaux, compte tenu de la durée de détention du bien (i.e., les titres sont détenus depuis plus de 30 ans).

S'il s'agit de la cession d'immeubles, de droits immobiliers ou de titres de sociétés à prépondérance immobilière détenus par la Société, l'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières privées.

En tout état de cause, le montant de la plus-value immobilière imposable doit être reportée par le contribuable sur sa déclaration annuelle des revenus.

#### - **Impôt sur la fortune immobilière**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, les personnes physiques non domiciliées fiscalement en France sont soumises à l'impôt sur la fortune immobilière (« IFI ») à raison des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement – quel que soit le nombre d'entités interposées – en France, lorsque la valeur nette taxable de l'ensemble de leurs actifs imposables est supérieure à 1 300 000 € au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition.

L'IFI dû par ces associés est déterminé et établi selon les mêmes modalités que celles applicables aux personnes qui ont leur domicile fiscal en France. En particulier, les modalités de détermination de la valeur imposable des parts de la Société suivent les mêmes règles que celles détaillées ci-avant pour les associés personnes physiques résidents fiscaux français.

Ils sont également soumis à ce titre aux mêmes obligations déclaratives (dépôt d'une déclaration annuelle n° 2042-IFI et annexes).

Lorsque les parts de la Société sont détenues via une chaîne de participation, la société associée doit communiquer à ses propres associés toutes les informations nécessaires à l'accomplissement de leurs obligations déclaratives, cette obligation s'appliquant à chaque niveau de la chaîne de détention.

#### **D. Associés autres que les personnes physiques agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé**

##### - **Revenus perçus par la Société**

Les associés autres que les personnes physiques agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé sont imposés à raison de la quote-part de résultat de la Société leur revenant en fonction de leur statut.

##### **Personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés**

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 propres à cet impôt (c'est-à-dire en règles générales celles des bénéfices industriels et commerciaux).

Ces associés intègrent leur quote-part de résultat dans leur résultat fiscal annuel, qui est ainsi soumise à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun.

##### **Entreprises individuelles et sociétés relevant de l'impôt sur le revenu imposables dans la catégorie des BA ou BIC selon un régime réel d'imposition et dont les parts de la Société sont inscrites à l'actif**

La part de résultat revenant à ces associés est déterminée d'après les règles qui leur sont propres (BIC ou BA).

Cette quote-part est intégrée dans leur résultat fiscal annuel sous réserve qu'elle n'excède pas 5% du total des produits de l'exercice (ou 10% si la condition de 5% était satisfaite au titre de l'exercice précédent (article 155, II, 3 du Code général des impôts) et que l'exploitant ait expressément opté pour la prise en compte dans son résultat fiscal.

Si l'une de ces conditions n'est pas satisfaite, la quote-part est imposée au niveau de l'associé selon les mêmes modalités que les associés personnes physiques, en fonction de la nature des revenus perçus par la Société (revenus fonciers/revenus de capitaux mobiliers).

##### **Autres associés**

La quote-part de résultats leur revenant est déterminée et imposée selon les mêmes modalités que les associés personnes physiques, c'est-à-dire, en fonction de la nature des revenus (revenus fonciers/revenus de capitaux mobiliers).

##### - **Plus-values immobilières**

Les plus-values immobilières réalisées par ces associés (cession des titres de la Société ou cession par la Société d'immeubles ou de parts de société à prépondérance immobilière) sont imposées à leur niveau en fonction de leur statut.

### **Personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés**

Les plus-values immobilières réalisées par ces associés relèvent du régime des plus-values professionnelles à court terme. Ainsi, la plus-value est considérée comme un produit taxable ordinaire et soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun.

### **Entreprises individuelles et sociétés relevant de l'impôt sur le revenu imposables dans la catégorie des BA ou BIC selon un régime réel d'imposition et dont les parts de la Société sont inscrites à l'actif**

Les plus-values réalisées à raison de la cession des titres de la Société sont imposées au niveau de l'associé selon les mêmes modalités que les associés personnes physiques (régime des plus-values immobilières privées).

La quote-part de la plus-value réalisée par la Société au titre de la cession d'immeubles, droits immobiliers ou parts de sociétés à prépondérance immobilière et revenant à ces associés est intégrée au bénéfice imposable de l'exercice, sous réserve qu'elle n'excède pas 5% du total des produits de l'exercice (ou 10% si la conditions de 5% était satisfaite au titre de l'exercice précédent (article 155, II, 3 du Code général des impôts) et que l'exploitant ait expressément opté pour la prise en compte dans son résultat fiscal.

Si l'une de ces conditions n'est pas satisfaite, la plus-value est soumise au régime des plus-values immobilières privées, dans les mêmes conditions que les associés personnes physiques.

### **Autres associés**

Les plus-values réalisées par ces associés à raison de la cession des titres de la Société et la quote-part des plus-values immobilières réalisées par la Société leur revenant sont imposées au niveau de l'associé selon les mêmes modalités que les associés personnes physiques (régime des plus-values immobilières privées).

#### **- Revenus étrangers**

Les modalités effectives d'imposition des revenus de source étrangère perçus par la Société doivent être examinée au cas par cas au regard des conventions fiscales applicables, selon le lieu de situation des immeubles.

#### **- Situation des associés personnes morales non-résidents fiscaux français**

Sous réserve des conventions fiscales applicables, les sociétés non-résidentes qui réalisent des revenus immobiliers de source française sont normalement soumises à l'impôt sur les sociétés en France à raison de ces revenus (si elles relèvent de cet impôt). Ainsi, la quote-part de résultat de la Société revenant à ses associés est en principe soumise à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun.

Les plus-values immobilières réalisées par ces associés sont soumises à un prélèvement forfaitaire de 25% (taux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2024). Ce taux est porté à 75% lorsque ces contribuables sont domiciliés dans un Etat ou territoire considéré comme non coopératif.

### **E. Précisions s'agissant de la déclaration et du paiement de la plus-value de cession des parts de la Société**

#### **- Associés 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, ainsi que 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. 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.

- **Associés 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.

## 6. MODALITÉS D'INFORMATION

---

### A. Le rapport annuel

Le rapport de gestion est soumis à l'Assemblée Générale qui comporte les éléments financiers requis et rend compte :

- de la politique de gestion suivie, des problèmes particuliers rencontrés, des perspectives de la Société ;
- de l'évolution du capital et du prix de la part ;
- de l'évolution et de l'évaluation du patrimoine immobilier ;
- de l'évolution du marché des parts au cours de l'exercice ;
- de l'évolution des recettes locatives, de la part des recettes locatives dans les recettes globales, des charges ;
- de la situation du patrimoine locatif en fin d'exercice, immeuble par immeuble ;
- de l'occupation des immeubles ;
- les informations exigées au titre de IV et V de l'article 421-34 du RG AMF, relatives, respectivement, à la gestion du risque de liquidité et à l'évolution de l'effet de levier.

Le rapport annuel est mis à disposition du public sur le site de la société de gestion dans le courant du mois de juin chaque année ; il est également adressé aux associés à l'occasion de la convocation de l'Assemblée Générale annuelle.

### B. Les bulletins semestriels d'information

Dans les quarante-cinq jours suivant la fin de chaque semestre civil est diffusé un bulletin d'information qui contient :

- le rappel des conditions de souscription et de retrait des parts ;
- l'évolution du capital depuis l'ouverture de l'exercice en cours ;
- le montant et la date de paiement du prochain acompte sur dividende ;
- l'état du patrimoine locatif.

À sa discrétion, la société de gestion peut diffuser un bulletin intermédiaire entre deux bulletins semestriels pour rendre compte d'éléments importants et de changements significatifs dans la vie de la Société.

## CHAPITRE V. ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ, ACTEURS

### 1. LA SOCIÉTÉ

---

**Dénomination sociale :** UFIFRANCE IMMOBILIER

**Nationalité :** Française

**Siège social :** 36 rue de Naples – 75008 Paris

**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, L.213-1 et suivants du Code de commerce, les articles L.214-86 et suivants, R.214-114 et suivants du Code monétaire et financier, et par tous les textes subséquents et ses statuts.

**Statuts :** Les statuts de la Société ont été déposés au greffe du Tribunal de Commerce de Paris.

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

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

**Objet social :** La Société a pour objet exclusif l'acquisition directe ou indirecte, y compris en état futur d'achèvement et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, dans les conditions fixées à l'article L.214-114 du Code monétaire et financier. La Société a également pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, elle peut, dans les conditions légales et réglementaires :

- procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques, et acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;
- céder des éléments de patrimoine immobilier à condition que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel ;
- à titre accessoire, la Société peut acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite.

**Exercice social :** L'année sociale commence le 1<sup>er</sup> janvier et finit le 31 décembre.

**Capital social :** 317 965 059 euros.

## 2. CONSEIL DE SURVEILLANCE

---

Un Conseil de Surveillance composé de 3 à 12 membres choisis parmi les associés et désignés pour une durée de trois années par l'Assemblée, conformément à l'article L.214-99 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.

La composition du Conseil de Surveillance est actuellement la suivante :

- ABEILLE VIE, représentée par Monsieur Etienne BASSOT ;
- Monsieur Léon CORNEE ;
- SPIRICA, représentée Madame Dominique RAMAMONJISOA ;
- Monsieur Olivier BEAL ;
- Monsieur Sylvain GRAGNIC ;
- Monsieur Philippe CAIRON ;
- Madame Sophie DALLIERE ;
- Monsieur Sylvain COSSE.

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.

### 3. ADMINISTRATION - SOCIÉTÉ DE GESTION NOMMÉE

---

**Dénomination :** Praemia REIM France (PREIM France)

**Siège social :** 36 rue de Naples – 75008 Paris

**Nationalité :** Française

**Forme juridique :** Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance

**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 portefeuille pour le compte de tiers dans la limite de l'agrément délivré par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) et sur la base du programme d'activité approuvé par l'AMF ;
- L'exercice d'une activité de gestion de Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) et notamment de Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI), d'Organismes de Placements Collectifs Immobilier (OPCI), d'Organismes de Placements Professionnels Collectifs Immobilier (OPPCI), et Société Civiles ou toute autre entité qualifiée de FIA ;
- La gestion d'actifs immobiliers ;
- La gestion de toutes sociétés dans le cadre de cette activité et dans l'intérêt exclusif des associés desdites sociétés ;
- L'activité de transaction immobilière pour le compte des sociétés gérées ;
- 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.

**Capital social :** 100.825.100 euros détenu par NEW PRAEMIA HOLDING 2 SAS à 0,01 % et PRAEMIA REIM SAS à 99,99 %

**Directoire :**

- Président : Marc BERTRAND
- Directeur Général : Charles RAGONS
- Membre : Aurélie COHEN, Directeur Général
- Membre : Justine MOUGIN, Secrétaire Général

**Conseil de Surveillance :**

- Président : Lionel PAQUIN
- Membres : Nicolas CHANDOU, Gonzague MONTIGNY.

**Agrément délivré par l'Autorité des Marchés Financiers :** agrément GP 11-000043 délivré le 16 décembre 2011. Agrément au titre de la Directive AIFM délivré à effet du 10 juin 2014.

**Obligations de la société de gestion :**

La société de gestion est tenue de :

- présenter aux associés les comptes et les rapports sociaux ;
- fournir des informations statistiques à l'AMF et lui adresser tout document non personnel destiné aux associés ;
- prévenir et traiter les situations de conflit d'intérêts ;
- respecter, conformément à la réglementation en vigueur, les prescriptions de vigilance et d'information relatives à la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme ;
- s'assurer du respect par les délégataires des obligations légales et réglementaires ;
- disposer des moyens financiers, en personnel, organisation et équipement nécessaires et mettre en place les procédures adéquates, notamment comptables, pour exercer efficacement et de façon autonome son activité ;

- gérer la SCPI, conformément à la réglementation applicable, dans le respect de la documentation de la SCPI et dans l'intérêt des associés.

#### **Droits des investisseurs :**

L'Assemblée Générale peut révoquer, à la majorité des voix présentes ou représentées, la société de gestion. Toute clause contraire est réputée non écrite.

Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts.

#### **Responsabilité :**

Conformément aux dispositions du IV de l'article 317-2 du RG AMF, la société de gestion couvre les risques éventuels de mise en cause de sa responsabilité professionnelle à l'occasion de la gestion de la SCPI notamment par ses fonds propres. Le cas échéant, la société de gestion souscrit une assurance de responsabilité civile professionnelle.

#### **Délégation des fonctions de gestion :**

Le *property management* (administration de biens) est confié à SEFAL Property, Société Anonyme au capital de 200 000 euros, ayant son siège social 134 rue Danton, Levallois-Perret (92300), représentée par Monsieur Laurent POINSARD, Directeur général. Le capital social de cette société est détenu à hauteur 99 % par PRAEMIA REIM SAS et à hauteur de 1% par NEW PRAEMIA HOLDING 2.

La société de gestion dispose d'un dispositif de sélection et de contrôle de ses prestataires et assure un encadrement strict des activités susceptibles de générer des conflits d'intérêts.

## **4. DEPOSITAIRE**

---

Les missions de dépositaire auprès de la Société sont assurées par

BNP Paribas S.A. (662 042 449 RCS Paris)  
16 Boulevard des Italiens  
75009 Paris

Adresse Postale : Grands Moulins de Pantin, 9 rue du Débarcadère, 93500 Pantin

Le dépositaire a été nommée par la société de gestion en qualité de dépositaire le 1<sup>er</sup> mai 2021. Son mandat est à durée indéterminée.

Il a pour mission de veiller

- à ce que tous les paiements effectués par des porteurs de parts, ou en leur nom, lors de la souscription de parts de la SCPI, aient été reçus et que toutes les liquidités aient été comptabilisées ;
- et, de façon générale, au suivi adéquat des flux de liquidités de la SCPI.

Le dépositaire assure la garde des actifs de la SCPI dans les conditions fixées par la réglementation applicable en vigueur.

Le dépositaire s'assure en outre que

- la vente, l'émission, le rachat, le remboursement et l'annulation de parts effectués par la SCPI ou pour son compte,
- le calcul de la valeur liquidative des parts de la SCPI effectué, et
- l'affectation des produits de la SCPI

sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la SCPI.

Le dépositaire exécute les instructions de la société de gestion sous réserve qu'elles ne soient contraires aux dispositions législatives et réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'à la note d'information de la Société.

Le dépositaire s'assure que, dans les opérations portant sur les actifs de la Société, la contrepartie lui est remise dans les délais d'usage.

Le dépositaire n'a pas délégué la garde d'actifs de la Société.

Les investisseurs ne disposent pas de droit directement exerçable contre le dépositaire.

## 5. COMMISSAIRE AUX COMPTES

---

Les associés réunis en Assemblée Générale mixte le 25 juin 2025, ont renouvelé comme Commissaire aux Comptes, pour une durée de six années :

- titulaire : la société KPMG SA, 2 Avenue Gambetta, Tour Eqho, 92066 Paris La Défense Cedex, représentée par Monsieur Nicolas DUVAL-ARNOULD ;
- suppléant : la société anonyme SALUSTRO REYDEL, 2 Avenue Gambetta, Tour Eqho, 92066 Paris La Défense Cedex.

Le Commissaire aux comptes est essentiellement en charge de :

- certifier les comptes de la SCPI ; et
- attester de l'exactitude de l'information périodique publiée.

Les investisseurs désignent les Commissaires aux comptes en Assemblée Générale.

Les investisseurs peuvent engager la responsabilité du Commissaire aux comptes dans les conditions fixées par l'article L. 822-17 du code de commerce.

Ils peuvent demander la récusation du Commissaire aux comptes dans les conditions fixées par l'article L. 823-6 du même code.

## 6. EXPERT EXTERNE EN EVALUATION

---

Les associés réunis en Assemblée Générale Mixte le 25 juin 2025 ont accepté la candidature de l'expert externe en évaluation JONES LANG LASALLE EXPERTISES, société par actions simplifiée à associé unique, au capital de 37 000 euros, ayant son siège social sis 40-42 rue La Boétie, 75008 Paris, immatriculée au Registre du Commerce de Paris sous le n° 444 628 150, représentée par Madame Arabella EDWARDS.

Son mandat prendra fin le 31 décembre 2030.

L'Expert externe en évaluation évalue, et actualise chaque année ou chaque semestre en cas d'augmentation de capital, la valeur vénale de chaque immeuble ainsi que celle des droits réels détenus par la SCPI. Il effectue une expertise de tous les immeubles tous les 5 ans ou tous les trois ans en cas d'augmentation de capital.

L'expert est nommé par la société de gestion qui notifie son identité à l'Autorité des Marchés Financiers.

## 7. INFORMATION DES ASSOCIÉS

---

Adresse : Praemia REIM France (PREIM France)

36 rue de Naples – 75008 Paris – Tél : 01 44 21 73 93

Site Internet : [www.praemiareim.fr](http://www.praemiareim.fr)

La personne chargée de l'information au sein de la société de gestion Praemia REIM France est Antoine DEPIGNY.

## 8. PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION

---

Les personnes assumant la responsabilité de la note d'information, signataire de cette note d'information sont :

Société : Praemia REIM France, représentée par Marc BERTRAND, Président du Directoire

Signature de la personne assumant la responsabilité de la note d'information : Marc BERTRAND

**VISA DE LA COMMISSION DES OPÉRATIONS DE BOURSE  
DEVENUE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS**

**Par application des articles L. 411-3 9° et L. 214-86 du code monétaire et financier et 422-192 du règlement général de l'AMF, 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.**

## ANNEXE

Information pré-contractuelle requise par l'article 6 du Règlement (UE) 2019/2088

Nom du produit / numéro LEI : **UFIFRANCE IMMOBILIER** (LEI : 9695009RAKWWUB5QBZ07)

### **Intégration des risques en matière de durabilité**

#### **Manière dont les risques en matière de durabilité sont intégrés dans les décisions d'investissement**

##### Concepts et définitions

Au sens de la réglementation européenne, un investissement durable contribue à des objectifs environnementaux et sociaux tout en veillant à ne causer aucun préjudice important à aucun de ces objectifs.

Un préjudice important causé à l'environnement est réputé exister notamment lorsqu'une activité économique génère des émissions importantes de gaz à effet de serre, augmente les incidences négatives sur le climat, est préjudiciable au bon état et au bon potentiel écologique des eaux, s'avère inefficace dans la gestion et l'utilisation des matières premières et de l'énergie et dans le recyclage des déchets qu'elle produit, est émettrice de polluants de l'air, de l'eau ou des sols, et altère le bon état, la résilience et la conservation des écosystèmes et habitats naturels contribuant à la préservation de la biodiversité.

Un risque en matière de durabilité est un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la performance de l'investissement.

Au-delà du caractère potentiellement durable d'un investissement, le secteur de l'investissement immobilier est exposé à certains risques de durabilité liés au changement climatique et à l'altération de l'environnement plus généralement.

##### Facteurs de risques en matière de durabilité

Les événements météorologiques constituant des catastrophes naturelles, et leurs conséquences immédiates comme à long terme, augmentent en fréquence et en intensité (sécheresses, incendies, précipitations, inondations, canicules, vagues de froid, tempêtes, érosion, glissements de terrains, submersion définitive de littoraux). Ils sont susceptibles de causer des dommages structurels au patrimoine immobilier de nature à exposer des coûts de travaux importants, impactant la rentabilité, pour en maintenir la valeur et l'usage, et à provoquer de la vacance locative induisant une perte de revenus. Le possible accroissement des températures, de l'hygrométrie et de la pollution constituent des facteurs qui sont également de nature à faire perdre son attractivité à un bâtiment placé dans un tel environnement, tant pour des locataires utilisateurs que pour de futurs acquéreurs, ce qui se traduirait par une baisse de valeur intrinsèque.

Enfin, l'industrie immobilière étant très exposée aux enjeux climatiques en raison de sa contribution majeure à l'émission de gaz à effet de serre et de sa consommation d'énergie, l'investissement immobilier doit s'attendre à supporter une pression réglementaire et donc un besoin en capitaux croissants pour parvenir à plus de sobriété et d'efficacité, potentiellement au détriment de sa performance financière, sauf à s'exposer à des dommages de réputation majeurs.

##### Prise en compte des facteurs de risques en matière de durabilité dans les décisions d'investissement

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

La Société a été constituée dans le but d'acquérir un patrimoine immobilier locatif conforme à sa politique d'investissement. Dans l'exécution de cette politique, la société de gestion peut diligenter des audits environnementaux dont les résultats, si jamais ils révèlent des non-conformités graves, sont susceptibles de remettre en question le projet d'acquisition concerné. Pour autant, les risques de durabilité tels qu'ils sont envisagés par la réglementation actuelle ne sont pas pris en considération dans la décision d'investir autrement que sous l'angle du coût qu'aurait représenté la mise en conformité du patrimoine à la réglementation environnementale (p. ex. : dépollution) ou sa mise en

sécurité eu égard aux circonstances locales (p. ex. : protection contre un risque avéré d'inondation), et l'impact de ce coût sur la rentabilité du projet.

La société de gestion est signataire de la charte des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) définis par le Secrétaire Général des Nations Unies et qui visent à aider les investisseurs à intégrer les considérations environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) dans la prise de décisions d'investissements, et adhère également aux objectifs de développement durable des Nations Unies, notamment en faveur de l'accès à la santé, aux villes et communautés durables ainsi qu'à la lutte contre le changement climatique.

Une éventuelle réouverture du fonds, si elle est permise par sa gouvernance, s'effectuerait selon les mêmes modalités, à savoir une prise en compte des risques de durabilité sous l'angle de la mise en conformité à la réglementation environnementale, la sécurisation eu égard aux circonstances locales et l'impact sur la rentabilité, selon les normes en vigueur au moment de cette réouverture.

L'intégration des incidences négatives spécifiques aux actifs immobiliers, telles que l'émission additionnelle de gaz à effet de serre, ou les conséquences de la hausse des valeurs d'actifs sur la mixité sociale, requièrent des outils de mesure et de modélisation qui ne sont pas utilisés pour la gestion des fonds relevant de l'Article 6 du Règlement (UE) 2019/2088. En outre, il est à noter que les fonds gérés par Praemia REIM France détiennent exclusivement des biens immobiliers, sans que Praemia REIM France exerce une influence sur les actions des locataires ou des exploitants de ces actifs, du moment qu'elles sont conformes à la réglementation en vigueur. Les incidences négatives potentielles dues aux actions des locataires (politique de recrutement, etc.) ne sont dès lors pas sous la responsabilité de Praemia REIM France.

#### **Résultats de l'évaluation des incidences probables des risques en matière de durabilité sur le rendement du fonds**

Le patrimoine immobilier est exposé au risque de dommages dus à des événements météorologiques extrêmes, tels que des sécheresses, inondations, fortes précipitations, vagues de chaleur ou de froid, glissements de terrain ou tempêtes. A mesure que la probabilité de ces événements augmente, le risque associé pour le patrimoine augmente également.

Les dommages dus à la réalisation de risques de durabilité (exemple : inondations) peuvent induire des coûts de réparation ou une impossibilité physique d'occuper les lieux, qui résulterait dans une perte de loyer. De plus, les dommages peuvent détériorer la valeur de l'actif ou rendre sa cession plus difficile, voire impossible.

*Dernière mise à jour : juillet 2024*



### Praemia REIM France

Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital social de 100 825 100 euros.  
Enregistrée sous le n° 531 231 124 00045 RCS Paris - APE 6630Z. Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le n° GP 11 000043. Agrément AIFM en date du 10 juin 2014.  
Titulaire de la carte professionnelle portant les mentions "Gestion Immobilière" et "Transactions sur immeubles et fonds de commerce" numéro CPI 7501 2016 000 007 568, délivrée par la CCI de Paris Ile-de-France et valable jusqu'au 14 juillet 2028, et garantie par la société Liberty Specialty Markets Europe, 42 rue Washington - 75008 Paris.

[www.praemiareim.fr](http://www.praemiareim.fr)