

BALO

BULLETIN DES ANNONCES LEGALES OBLIGATOIRES



**PREMIER
MINISTRE**

*Liberté
Egalité
Fraternité*

Direction de l'information
légale et administrative

DIRECTION DE L'INFORMATION LÉGALE ET ADMINISTRATIVE

26, rue Desaix, 75727 PARIS CEDEX 15

www.dila.premier-ministre.gouv.fr

www.journal-officiel.gouv.fr

Avis de convocation / avis de réunion

UFIFRANCE IMMOBILIER

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

Avis de convocation à l'Assemblée Générale Mixte du 24 juin 2024

Les Associés de la Société Civile de Placement Immobilier **UFIFRANCE IMMOBILIER** sont invités par la Société de Gestion PRIMONIAL REIM FRANCE, à l'Assemblée Générale Mixte, en première lecture, qui aura lieu le :

Lundi 24 juin 2024 à 14h30
Au siège social sis **36 rue de Naples, 75008 Paris**

Si cette Assemblée ne peut valablement délibérer faute de réunir le quorum requis, les Associés sont d'ores et déjà invités, en seconde lecture, à l'Assemblée Générale Mixte ou Extraordinaire en seconde lecture qui aura lieu le :

Jeudi 4 juillet 2024 à 10h00
Au siège social sis **36 rue de Naples, 75008 Paris**

En cas de seconde lecture, un second avis au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO) sera publié dans les formes et délais légaux.

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

- sur les résolutions du ressort de l'Assemblée Générale Ordinaire, que si les Associés présents, représentés, ou ayant voté par correspondance, détiennent au moins un quart du capital de la Société.
- sur les résolutions du ressort de l'Assemblée Générale Extraordinaire, que si les Associés présents, représentés, ou ayant voté par correspondance, détiennent au moins la moitié du capital de la Société.

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

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

De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

1. Approbation des comptes clos au 31 décembre 2023, sur le fondement des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes
2. Quitus à la société de gestion
3. Quitus au conseil de surveillance
4. Revue du rapport spécial et approbation des conventions réglementées
5. Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023
6. Pouvoir donné à la société de gestion de fixer les montants de distributions de plus-value
7. Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution)
8. Autorisation de contracter des emprunts, de procéder à des acquisitions à terme, et de donner des garanties
9. Autorisation de vendre, céder ou échanger des éléments du patrimoine
10. Election de membres du conseil de surveillance
11. Non allocation de jetons de présence
12. Pouvoirs pour les formalités

De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

13. Simplification de la modalité de transmission des ordres d'achat et de vente
14. Délégation donnée à la Société de Gestion de modifier la dénomination et le siège de la Société de Gestion dans les statuts de la Société
15. Pouvoirs pour les formalités

PROJETS DE RÉSOLUTIONS

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Première décision (Approbation des comptes clos au 31 décembre 2023, sur le fondement des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes) - L'assemblée générale ordinaire, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2023, approuve les comptes de cet exercice tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Deuxième décision (Quitus à la société de gestion) - L'assemblée générale ordinaire donne quitus de sa gestion à la société de gestion Primonial REIM France pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Troisième décision (Quitus au conseil de surveillance) - L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du conseil de surveillance, en approuve les termes et donne quitus au conseil de surveillance pour sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

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

Cinquième décision (Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023) - L'assemblée générale ordinaire constate et affecte le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023 comme suit :

Résultat de l'exercice (bénéfice)	11 605 240,76 €
Report à nouveau antérieur	13 855 988,09 €
Résultat distribuable	25 461 228,85 €
<i>Affectation :</i>	
Distribution de dividendes	10 972 911,84 €
- dont acomptes déjà versés	10 972 911,84 €
Affectation au compte de plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs (*)	0,00 €
Report à nouveau du solde disponible	14 488 317,01 €
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	0,00 €
Report à nouveau après affectation	14 488 317,01 €

(*) quote-part des plus-values de cessions immobilières générées par les participations, distribuée à la SCPI

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

Cette décision et cette délégation sont valables jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2024.

Septième décision (Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution)) - L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2023, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- Valeur comptable : 375 597 025,63 €, soit 180,73 € par part
- Valeur de réalisation : 395 446 945,26 €, soit 190,28 € par part
- Valeur de reconstitution : 443 171 722,72 €, soit 213,25 € par part

Huitième décision (Autorisation de contracter des emprunts, de procéder à des acquisitions à terme, et de donner des garanties) - L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, autorise la Société de Gestion, au nom de la Société à (i) contracter des emprunts, consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre des emprunts contractés par la Société, et (ii) à procéder à des acquisitions payables à terme, consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre de ces acquisitions réalisées par la Société, dans la limite globale de 40,00% de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI détenus directement ou indirectement.

Cette autorisation est valable jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2024.

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

Neuvième décision (Autorisation de vendre, céder ou échanger des éléments du patrimoine) - L'assemblée générale autorise la société de gestion à procéder à la vente d'un ou plusieurs éléments du patrimoine social ou à leur échange aux conditions qu'elle jugera convenables, et à consentir toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société.

Cette autorisation est valable jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2024.

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

Nom	Age (à la date de l'AG)	Activité au cours des 5 dernières années	Fonctions dans la SCPI	Parts détenues
Olivier KIMMEL	46	<ul style="list-style-type: none"> • Gestion de locations saisonnières • Conseiller en immobilier chez Axo L'Immobilier • Le candidat déclare occuper 2 mandats dans d'autres SCPI 	Néant	360
Sophie DALLIÈRE	60	<ul style="list-style-type: none"> • Conseil en Gestion Patrimoine • Le candidat déclare occuper 1 mandat dans une autre SCPI 	Membre du Conseil de Surveillance	927
Pierre TROTEL	79	<ul style="list-style-type: none"> • Ancien dirigeant d'ETI • Ancien Juge au Tribunal de Commerce de Chartres 	Néant	145
Guy TESSEREAU	63	<ul style="list-style-type: none"> • Depuis octobre 2022 : retraité • De 2004 à 2022 : Directeur Général Délégué de SKIDATA France SAS 	Néant	300

Ce candidat est élu pour une durée maximum de 3 années, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Onzième décision (Non allocation de jetons de présence) - L'assemblée générale ordinaire décide, pour l'exercice 2024, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de surveillance.

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

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Treizième résolution (Simplification de la modalité de transmission des ordres d'achat et de vente) - L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de surveillance, approuve la proposition de la Société de Gestion de simplifier la modalité de transmission des ordres d'achat et de vente en n'exigeant plus de courrier recommandé avec accusé de réception, tout en prenant bonne note de la préconisation faite à tout intéressé de se ménager la preuve de la réception de son écrit par la Société de Gestion ou l'intermédiaire.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier le 2e alinéa de l'article XI des statuts, « Transmission des parts sociales », comme suit :

Formule initiale :

Traitement des ordres d'achat et de vente

Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre des ordres d'achat et de vente de la Société.

Les ordres peuvent être adressés à la société de gestion ou à un intermédiaire, par tout moyen comportant un avis de réception.

Les inscriptions dans ce registre ne pourront être opérées qu'à réception du formulaire « mandat d'achat ou de vente » fourni par la société de gestion, comportant tous les éléments requis pour sa validité.

La société de gestion pourra exiger que les signatures soient certifiées par un officier public ou ministériel.

(.....)

Formule Modifiée :

Traitement des ordres d'achat et de vente

Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre des ordres d'achat et de vente de la Société.

Les ordres d'achat et de vente peuvent être adressés, avec toutes les pièces à y joindre, directement à la Société de Gestion ou à un intermédiaire qui le lui transmettra, par courrier recommandé avec accusé de réception ou par courrier simple ; les signatures sur les documents transmis doivent être manuscrites et originales. 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 ou modifications d'ordres en cours seront soumises aux mêmes modalités de transmission.

Les inscriptions dans ce registre ne pourront être opérées qu'à réception du formulaire « mandat d'achat ou de vente » fourni par la société de gestion, comportant tous les éléments requis pour sa validité.

La société de gestion pourra exiger que les signatures soient certifiées par un officier public ou ministériel.

Le reste de l'article demeure inchangé.

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

Quatorzième résolution (Délégation donnée à la Société de Gestion de modifier la dénomination et le siège de la Société de Gestion dans les statuts de la Société) - L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, délègue à la Société de Gestion le pouvoir de modifier les statuts de la Société afin d'y mettre à jour la dénomination sociale et d'y supprimer l'adresse du siège de la Société de Gestion.

L'assemblée générale extraordinaire décide en outre d'ajouter la phrase suivante à la fin du deuxième alinéa de l'article XVI des statuts :

« Tous pouvoirs sont conférés à la Société de Gestion pour procéder à la mise à jour statutaire et aux formalités nécessitées par la modification des mentions légales énoncées dans le présent alinéa. »

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

Pour avis,
la Société de Gestion PRIMONIAL REIM FRANCE.