PRIMO 1

Société Civile de Placement
Immobilier «Scellier social»

Note d'information

SCPI à capital fixe



Donnons plus de **valeur au temps**

Primo 1

SOMMAIRE page 2

PREAMBULE page 4

AVERTISSEMENT AUX INVESTISSEURS page 4

INTRODUCTION page 5
1 Renseignements sur les fondateurs et la société de gestion page 5
a) Les fondateurs page 5
b) La société de gestion page 6
2 Politique d'investissement page 6
3 Capital social, date de souscription par les fondateurs page 7
4 Responsabilité des associés page 7

CHAPITRE I – CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS page 7
1 Composition du dossier de souscription page 7
2 Modalités de versement du montant des souscriptions page 7
3 Parts sociales page 8
a) Valeur Nominale page 8
b) Forme des parts page 8
4 Modalités de calcul du prix de souscription page 8
5 Nombre minimum de parts à souscrire et droit préférentiel page 9
6 Lieu de souscription et de versement page 9
7 Jouissance des parts page 9
8 Détail des conditions de la deuxième augmentation de capital page 9
a) Rappel des conditions de la première augmentation de capital clôturée page 9
b) Détail des conditions de la deuxième Augmentation de capital page 9
9 Garantie bancaire page 10

CHAPITRE II – MODALITES DE SORTIES page 10
1 Dispositions générales page 10
a) Registre des transferts page 10
b) Cession de gré à gré page 10
c) Pièces à envoyer à la société page 11
d) Jouissance des parts page 11
e) Droits d'enregistrement page 11
2 Registre des ordres d'achat et de vente page 11
a) Informations générales page 11
b) Périodicité des prix d'exécution page 11
c) Exécution et règlement page 12
d) Frais page 12
e) Mode de transmission des ordres d'achat et de vente page 12
f) Couverture des ordres page 13
g) Blocage du marché page 13

CHAPITRE III – FRAIS page 13
1 Commission de souscription page 13
2 Commission de gestion page 13
3 Commission de cession page 14

CHAPITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE page 14
1 Régime des Assemblée Générales page 14
a) Participation page 14
b) Convocation page 14
c) Quorum page 14
d) Majorité page 15
e) Ordre du jour page 15
f) Information des associés page 15
g) Vote par correspondance page 16
h) Consultation par correspondance page 16

2 Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices et les provisions pour gros travaux page 16
a) Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices page 16
b) Provisions pour gros travaux page 16
3 Dispositions destinées à protéger les droits des associés page 16
a) Conventions particulières page 16
b) Démarchage page 17
4 Régime fiscal page 17
a) Revenus page 17
b) Plus-values page 19
5 Modalités d'information page 20
a) Rapport annuel page 20
b) Bulletin trimestriel d'information page 20

CHAPITRE V – LA SOCIETE, ADMINISTRATION, DIRECTION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE page 20
1 La Société page 20
2 Administration : société de gestion page 21
3 Conseil de Surveillance page 21
4 Commissaires aux Comptes page 22
5 Expert Immobilier page 22
6 Information page 23

PREAMBULE

L'ordonnance n° 2005-1278 du 13 Octobre 2005 définit le régime juridique des Organismes de Placement Collectif Immobilier et les modalités de transformation des SCPI en OPCI. Elle a été ratifiée (loi DPAS du 30 Décembre 2006). Ce régime a été complété par la loi de finances rectificative pour 2005 n° 2005-1720 du 30 Décembre 2005, l'article 66 de la loi n° 2006-1770 du 30 décembre 2006, l'article 140 de la loi n° 2006-1771 du 30 décembre 2006 et le décret n° 2006-1542 du 6 Décembre 2006.

Les SCPI vont coexister en tant que véhicules d'investissement avec les OPCI. Les OPCI peuvent prendre la forme soit de sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable, soit de fonds de placement immobilier.

Les articles L.214-89 à L.214-105 et R-214-160 et suivants du Code monétaire et financier définissent les règles de constitution et de fonctionnement des OPCI ainsi que le règlement de l'Autorité des Marchés Financiers.

La décision de transformer les SCPI en OPCI relèvera toujours du libre choix des porteurs de parts et notre Société de Gestion ne manquera pas de vous convoquer au plus tard le 16 mai 2012, afin de vous prononcer sur la transformation ou non de votre société en OPCI.

Dans le cas où la SCPI opterait pour la transformation, cette opération se fera sans frais directs pour les porteurs de parts.

L'OPCI prend la forme d'un Fonds de Placement Immobilier (FPI) ou d'une société de capitaux à prépondérance immobilière (SPPICAV). L'OPCI est investi à concurrence au moins de 60 % et au plus de 90 % de la valeur totale de ses actifs en immobilier. Il dispose d'une réserve de liquidités au moins égale à 10 % de la valeur totale de ses actifs qui sert à rembourser les associés ou actionnaires demandant leur retrait. Le solde, soit 30 % au plus de la valeur de ses actifs, peut être investi en valeurs mobilières, essentiellement parts d'OPCVM, instruments financiers. Les articles susvisés du Code monétaire et financier définissent des règles précises de mutualisation du risque en terme de valeur de chaque actif et d'endettement.

Un porteur de parts d'OPCI est imposé sur le résultat et les plus-values distribués, selon la fiscalité immobilière pour un FPI et la fiscalité mobilière pour une SPPICAV.

AVERTISSEMENT AUX INVESTISSEURS

Lorsque vous investissez dans une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) de type "SCELLIER Social", c'est-à-dire avec location dans le secteur intermédiaire, vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- votre investissement vous permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés au chapitre IV - Fonctionnement du la société, 4) Régime Fiscal de la présente note. Avant de souscrire vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale et en particulier à votre régime d'imposition et au montant de votre impôt ;

- le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre les risques spécifiques à un investissement immobilier ;

- il s'agit d'un placement à long terme. Vous devez conserver vos parts pendant une période d'au moins 9 ans à compter de la date de mise en location, par la SCPI, du dernier des appartements acquis, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi ;

- Compte tenu de la politique d'investissement de la SCPI ci-après, vous devez conserver vos parts pendant une période supplémentaire de 3 ans, à compter de l'expiration du délai de 9 ans ci-dessus, afin de bénéficier d'une réduction d'impôt supplémentaire de 6% (2% par année de détention supplémentaire sur 3 ans), sauf à perdre l'intégralité de cette réduction d'impôt supplémentaire ;

- le délai de détention des parts est estimé à environ 15 ans à compter de la date de souscription ;

- le capital investi n'est pas garanti ;

- la liquidité du placement sera très limitée pour la raison suivante : l'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut à ce jour être transmis à un tiers, si bien que les possibilités de vente devraient être réduites, sauf à des prix très décotés. La SCPI ne garantit pas la revente de vos parts.

Au-delà des avantages fiscaux ci-dessus, la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

- des dividendes qui vous seront versés. Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction des conditions de location des immeubles, notamment de la date de mise en location des immeubles, du niveau des loyers (plafonds fixés par la loi) et du taux de vacance ;

- du montant de capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts soit lors de la liquidation de la SCPI (voir durée de la SCPI au chapitre V - Administration, contrôle, information de la société, 1 - La Société, - Durée, de la présente note). Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation sur la durée du placement. Ainsi la rentabilité de la SCPI ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations et non sur la seule réduction d'impôt.

INTRODUCTION

1 - RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS ET LA SOCIETE DE GESTION

a) Les fondateurs

La Société PRIMO 1 a été constituée le 11 juin 2009 sous la forme d'une Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe (ci-après la « Société » ou « SCPI ») à l'initiative des fondateurs ci-dessous indiqués :

- DELAUNAY Jean
- ROUX Philippe
- LEULIET Yann
- CRUGEON Vincent
- ROULLIER Olivia
- JABOULEY Bruno
- PETIT JEAN Patrick
- FRAPET Grégory
- TIBERI Nicole
- LAVABRE Christian
- DESJONQUERES Henri
- STAERMAN Elisabeth
- YAILIAN Pierre
- BATARD Lucien et Jocelyne
- LOPPINET Alain
- SCI PRIMONIAL CAPIMMO

Le capital initial de la SCPI PRIMO 1 de 760 000 €, est divisé en 1900 parts de 400 € de nominal, réparti entre :

- DELAUNAY Jean à hauteur de 120 parts soit 48 000 €
- ROUX Philippe à hauteur de 100 parts soit 40 000 €

- LEULIET Yann à hauteur de 100 parts soit 40 000 €
- CRUGEON Vincent à hauteur de 2 parts soit 800 €
- ROULLIER Olivia à hauteur de 100 parts soit 40 000 €
- JABOULEY Bruno à hauteur de 140 parts soit 56 000 €
- PETIT JEAN Patrick à hauteur de 1 part soit 400 €
- FRAPET Grégory à hauteur de 1 part soit 400 €
- TIBERI Nicole à hauteur de 100 parts soit 40 000 €
- LAVABRE Christian à hauteur de 130 parts soit 52 000 €
- DESJONQUERES Henri à hauteur de 710 parts soit 284 000 €
- STAERMAN Elisabeth à hauteur de 120 parts soit 48 000 €
- YAILIAN Pierre à hauteur de 50 parts soit 20 000 €
- BATARD Lucien et Jocelyne à hauteur de 132 parts soit 52 800 €
- LOPPINET Alain à hauteur de 50 parts soit 20 000 €
- SCI PRIMONIAL CAPIMMO à hauteur de 44 parts soit 17 600 €

b) La Société de Gestion

UFFI Real Estate Asset Management (UFFI REAM), société de gestion de portefeuille agréée le 27 mai 2008 par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP-08000009.

UFFI REAM gère 18 SCPI (dont 4 en liquidation) et 6 Groupements Forestiers.

Au 31 décembre 2009, la valeur des actifs sous gestion de ces sociétés atteint 1 milliard d'euro. A cette même date, le nombre d'associés est d'environ 30 000.

2 - POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Conformément aux dispositions de l'article 199 septvicies du CGI, le patrimoine sera composé d'Immeubles ou parties d'immeubles d'habitation acquis neufs ou réhabilités à neuf, achevés ou en cours de construction, à usage d'habitation principale, destinés à la location nue (non meublée) pour une durée de 9 ans assortie d'un engagement de location complémentaire de 3 ans (Scellier social).

Les acquisitions de logement doivent être situées dans les communes se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, dont la liste est établie par l'arrêté du 30 décembre 2008 publié au journal officiel du 31 décembre 2008. Il s'agit des communes classées dans les zones 1 (Paris- Ile de France - Côte d'Azur - Ain - Haute-Savoie), 2 (grandes agglomérations de plus de 250 000 habitants : grande couronne parisienne, pourtour côte d'azur…), 3 (autres agglomérations de plus de 50 000 habitants : pourtour de l'Ile de France…) correspondant respectivement aux zones A, B1, B2 retenues pour l'application des dispositifs « ROBIEN » et « BORLOO ». Les logements situés en zone 4 correspondant à la zone C retenue pour l'application des dispositifs « ROBIEN » et « BORLOO », n'ouvrent pas droit à la réduction d'impôt.

La société de gestion prévoit des investissements dans des immeubles résidentiels répondant aux caractéristiques suivantes :
- Investissements sur des immeubles labellisés.
- Les immeubles seront acquis en état futur d'achèvement. Cependant si l'opportunité se présente, ils pourront être acquis achevés, voire avec les locataires en place au moment de la signature de l'acte.
- Investissement exclusivement en zone 1 majoritairement en Ile de France.
- Un montant unitaire inférieur ou égal à six millions d'euros toutes taxes comprises (6 000 000 € TTC) pour une bonne mutualisation des risques et une cible de locataires potentiels large.

L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que, pendant la phase de constitution du patrimoine, les revenus de la SCPI seront constitués des intérêts produits par le placement des fonds en instance d'investissement. La SCPI ne commencera à percevoir des loyers qu'après livraison des immeubles, acquis en l'état futur d'achèvement ou, le cas échéant, qu'après l'acquisition d'immeubles neufs, et qu'après location des appartements. La mise en location des derniers immeubles acquis en 2012 devrait intervenir durant cette année voire 2013.

3 - CAPITAL SOCIAL - DATE DE SOUSCRIPTION PAR LES FONDATEURS

Les souscriptions des fondateurs ont été réalisées jusqu'au 27 mai 2009.

Les fondateurs ont versés, chacun la valeur nominale de 400 € assortie de la prime d'émission de 28,35 € (hors commission de souscription servant à rémunérer la collecte des fonds) de chaque part souscrite et intégralement libérée.

Le capital initial s'élève à 760 000 € divisé en 1 900 parts.

4 - RESPONSABILITE DES ASSOCIES

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause par les tiers que si la société a été préalablement et vainement poursuivie.

Par dérogation à l'article 1857 du Code civil et conformément à l'article L. 214-55 du Code monétaire et financier, la responsabilité de chacun des associés à l'égard des tiers n'est engagée qu'à hauteur de sa part au capital.

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

CHAPITRE I - CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

1 - COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION

Préalablement à la souscription, un dossier complet de souscription doit être remis à tout souscripteur.

Il comprend :

- la note d'information en cours de validité visée par l'Autorité des Marchés Financiers accompagnée, le cas échéant, de sa dernière actualisation,
- les statuts de la société,
- le rapport annuel du dernier exercice dès sa parution,
- le dernier bulletin trimestriel d'information,
- le bulletin de souscription contenant les indications prévues par l'instruction prise en application du règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

Ce bulletin, dont un exemplaire est remis au souscripteur, contient le nombre de parts souscrites et doit être daté et signé par le souscripteur.

2 - MODALITES DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS

Le bulletin de souscription énonce clairement les modalités de chaque augmentation de capital et en particulier son montant, les dates d'ouverture et de clôture de la souscription, le prix des parts nouvelles, leur date d'entrée en jouissance.

Le bulletin de souscription doit être retourné à la Société de Gestion dûment complété, signé et accompagné du versement et des pièces obligatoires demandées.

Lors de toute souscription, les parts doivent être entièrement libérées de leur montant nominal, du montant de la prime d'émission comprenant la commission de souscription. A défaut, la souscription sera réputée comme nulle et le montant des sommes versées sera restituée sans intérêt et sans frais à son auteur.

Les versements doivent être libellés à l'ordre de la SCPI PRIMO 1.

3 - PARTS SOCIALES

a) Valeur nominale

La valeur nominale de la part est de 400 €.

Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.

b) Forme des parts

Les parts sont nominatives.

Les droits de chaque associé résultent exclusivement des statuts et de son inscription sur les registres de la société.

A chaque associé, il sera délivré une attestation de son inscription sur le registre des associés matérialisée par un certificat nominatif de part.

4 - MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

Lors d'augmentation de capital, les parts sociales sont émises à la valeur nominale majorée d'une prime d'émission destinée à maintenir l'égalité entre anciens et nouveaux associés et sur laquelle peuvent être prélevés :

- les frais, droits et taxes liés à l'acquisition des immeubles,
- les frais de constitution, de recherche d'investissement,
- les frais liés aux augmentations de capital, dont la commission de souscription versée à la société de gestion.

Le montant de la prime d'émission est déterminé par la Société de Gestion.

Le prix de souscription et les éléments qui le composent sont communiqués au public dans le bulletin trimestriel, et mentionnés clairement sur le bulletin de souscription. Il peut évoluer lors des augmentations de capital successives.

Le prix de souscription de la part est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la société.

Cette valeur de reconstitution correspond à la somme qui devrait être déboursée aujourd'hui pour reconstituer le patrimoine de la société à l'identique.

Cette valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine (frais d'acquisition des immeubles, frais de collecte des capitaux et frais de recherche des investissements).

La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise du patrimoine réalisée tous les cinq ans avec actualisations annuelles dans l'intervalle par un expert indépendant, après acceptation par l'AMF de sa candidature présentée par la société de gestion, nommé par l'Assemblée Générale.

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société.

Selon la réglementation en vigueur (article L.214-60 du Code monétaire et financier), le prix de souscription ne saurait s'écarter de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution ramenée à une part sociale sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.

Les valeurs de réalisation et de reconstitution de la société, arrêtées chaque année par la Société de Gestion, font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle.

5 - NOMBRE MINIMUM DE PARTS A SOUSCRIRE

Lors des augmentations de capital, le minimum de parts à souscrire est fixé à 10.

6 - LIEUX DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Les souscriptions et versements sont reçus au siège de la Société de gestion, au 24 rue Jacques Ibert à Levallois Perret (92300) ainsi qu'auprès de Patrimoine Management et Associés (CIF mandaté par la société de gestion) au 21 rue de la Banque à Paris (75002) ou de tout autre intermédiaire habilité et mandaté par la société de gestion.

7 - JOUISSANCE DES PARTS

La date d'entrée en jouissance est fixée par la société de gestion et précisée dans le bulletin de souscription.

Elle est fixée au premier jour du mois qui suit la souscription et le règlement des parts.

Les parts sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires. Dès leur date d'entrée en jouissance, elles sont entièrement assimilées aux parts antérieurement créées.

Aucune distribution de dividendes, ou très peu, provenant des loyers n'interviendra durant la phase de constitution du patrimoine de la SCPI (3 ans).

8 – DETAIL DES CONDITIONS DE LA DEUXIEME AUGMENTATION DE CAPITAL

a) Rappel des conditions de la première augmentation de capital clôturée

- Montant nominal prévu : 57 700 000 € au maximum, par l'émission de 144 250 parts nouvelles, destinées à porter le capital de 760 000 € à 58 460 000 €.
- Montant nominal souscrit : 57 700 000 €
- Date d'ouverture de la souscription : 11 septembre 2009
- Date de clôture anticipée : 31 août 2010
- Affectation du produit de la collecte au jour de la présente note d'information : 78,9 % de la collecte est engagée ou affectée à des investissements éligibles au dispositif Scellier social
- Au jour de la présente note d'information, il n'y a pas de parts en attente d'échange.

b) Détail des conditions de la deuxième augmentation de capital

Montant nominal de l'augmentation de capital :

- 49 840 000 € au maximum, par l'émission de 124 600 parts nouvelles, destinées à porter le capital de 58 460 000 € à 108 300 000 €.

Prix de souscription des parts :

- nominal : 400,00 €
- prime d'émission : 80,00 €
  dont commission de souscription due :
  - au titre des frais de collecte : 51,65 €
  - au titre des frais de recherche et d'investissement : 5,76 €
- soit un prix de souscription : 480,00 €

Les frais liés aux augmentations de capital sont développés au Chapitre III Frais point 1 Commission de souscription.

Période de souscription : du 27 septembre 2010 au 31 décembre 2010, sauf clôture anticipée en cas de souscription intégrale avant cette date.

Date de jouissance : les parts porteront jouissance le 1er jour du mois suivant le mois de la souscription. Ainsi des parts souscrites en septembre 2010 entreront en jouissance le 1er octobre 2010.

9 - GARANTIE BANCAIRE

Une garantie bancaire, telle que prévue par l'article L.214-51 du Code Monétaire et Financier, et portant sur 15% du capital maximum statutaire, soit 11 325 721 € a été délivrée à la Société, par la banque Monte Paschi pour faire face au remboursement du montant des souscriptions, dans le cas où 15 % au moins du capital maximum statutaire soit 8 769 000 € ne serait pas souscrit par le public dans un délai d'un an après la date d'ouverture de la souscription. Si cette obligation n'est pas satisfaite, la SCPI est dissoute et tous les associés sont remboursés du montant de leur souscription. Dans ce cas, la réduction d'impôt serait remise en cause et les montants déduits dans le revenu net foncier de l'année 2009 seraient réintégrés.

Au 31 décembre 2009, le capital social de la SCPI tel qu'il a été attesté par le commissaire aux comptes le 18 février 2010, s'élevait, en nominal, à 39 078 000 €, soit environ 67% du capital maximum statutaire.
La caution bancaire délivrée par la banque Monte Paschi en date du 7 juillet 2009 est donc caduque depuis le dépassement des 8 769 000 € souscrits par le public, représentant les 15% du capital social maximum, le 23 décembre 2009.

CHAPITRE II - MODALITES DE SORTIE

Le terme naturel de la SCPI est celui de sa dissolution, échéance à partir de laquelle les actifs immobiliers seront mis en vente en vue de la liquidation de la Société.

1 - DISPOSITIONS GENERALES

Les parts peuvent s'échanger sur le marché secondaire selon les dispositions de l'article L.214-59 du Code monétaire et financier, ou directement dans le cadre d'une transaction de gré à gré.

La société ne garantit pas la revente des parts.

a) Registre des transferts

Toute transaction effectuée sur le marché secondaire ou de gré à gré donne lieu à une inscription sur le registre des associés.

L'inscription de la transaction sur le registre des associés est alors réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil et devient, dès cet instant, opposable à la société et aux tiers.

b) Cession de gré à gré

La cession est libre.

Les associés qui désirent céder leurs parts ont également la possibilité de les céder directement à un associé ou à un tiers. Il leur appartient dans cette hypothèse de trouver un acquéreur sans l'aide de la Société de Gestion et de se charger, sous leur responsabilité, de toutes les formalités de cession.

Toute cession de parts est considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des transferts.

c) Pièces à envoyer à la société

Pour toute transcription de transfert sur le registre des transferts, les certificats nominatifs doivent être restitués à la Société.

Les associés désirant céder leurs parts, par l'intermédiaire du registre prévu à l'article L.214-59 du Code monétaire et financier, doivent adresser à la Société de Gestion un ordre de vente, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix minimum souhaité.

Dans le cadre d'une cession de gré à gré, le cédant doit signifier la cession à la Société de Gestion, en lui adressant :

- le bordereau de transfert signé par le titulaire des parts en indiquant les noms, prénoms et adresse du bénéficiaire de la mutation et le nombre de parts transférées ;
- l'acceptation de transfert signée par le bénéficiaire,
- la justification du paiement au Trésor Public des droits d'enregistrement.

d) Jouissance des parts

Les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acompte et à l'exercice de tout autre droit à partir du dernier jour du mois précédant la date à laquelle la cession est intervenue.

L'acheteur a droit aux revenus à compter du premier jour du mois de la cession.

e) Droits d'enregistrement

Les frais de transaction sont à la charge de l'acquéreur et comprennent notamment les droits d'enregistrement de 5 %, en l'état de la législation applicable, versés au Trésor Public.

2 - REGISTRE DES ORDRES D'ACHAT ET DE VENTE

Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre tenu au siège de la société, prévu par l'article L 214-59 du Code monétaire et financier.

a) Informations générales

La Société de Gestion peut fournir à toute personne qui en fait la demande toute information sur l'état du registre et sur les indicateurs tels que la valeur de réalisation, le dernier dividende annuel servi et le dividende estimé.

Elle est tenue de communiquer à toute personne qui en fait la demande, les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles figurant sur le registre ainsi que les quantités demandées ou offertes à ces prix.

Le prix d'exécution, le prix d'achat et la date de confrontation sont rendus publics dès le jour de l'établissement du prix sur le site internet de l'ASPIM : www.aspim.fr.

Le prix d'exécution, le prix d'achat, la date de confrontation ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics dès le jour de l'établissement du prix sur le site internet de la société de gestion : www.uffi.fr et par téléphone au 01 47 59 27 57.

b) Périodicité des prix d'exécution

Les ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre sont confrontés périodiquement à intervalles réguliers et à heure fixe pour déterminer un prix d'exécution unique qui est celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts.

La périodicité étant fixée à un mois, le prix d'exécution est établi le dernier jour ouvré non chômé de chaque mois à 12 heures, ou, si ce jour est chômé, le premier jour ouvré suivant.

Pour participer à la confrontation mensuelle, les ordres doivent être reçus et remplir les conditions de validité, au plus tard deux jours ouvré avant la fixation du prix d'exécution à 16 heures.

La Société de Gestion peut-être amenée par des contraintes de marché à modifier cette périodicité sous réserve d'en aviser les donneurs d'ordre, les intermédiaires et le public aux moins six jours avant la date d'effet du prix d'exécution, par tous moyens appropriés et notamment par la voie du bulletin d'information et du site internet de la société de gestion : www.uffi.fr.

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 important 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.

c) Exécution et règlement

Les ordres sont exécutés, dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix, par la Société de Gestion qui inscrit sans délai les transactions ainsi effectuées sur le registre des associés et règle aux cédants les sommes leur revenant par prélèvement sur les fonds préalablement versés par les acheteurs, dans un délai de quinze jours ouvrés suivant la clôture de la confrontation mensuelle.

d) Frais

Les frais liés aux cessions sont développés au Chapitre III Frais point 3 Commission de cession.

e) Mode de transmission des ordres d'achat et de vente

Les personnes désirant acheter des parts doivent adresser, directement à la Société de Gestion ou par un intermédiaire, un ordre d'achat, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à acheter et le prix maximum, tous frais inclus, à payer. Les ordres d'achat peuvent être assortis d'une durée de validité.

Les personnes désirant vendre des parts, doivent adresser, directement à la société de Gestion ou par un intermédiaire, un ordre de vente, dûment complémenté et signé, contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix minimum de la cession souhaitée. Les ordres de vente sont établis sans durée de validité.

Le donneur d'ordre (de vente et d'achat) a la possibilité, par mention portée sur le formulaire d'ordre, d'opter pour une exécution totale ou partielle de son ordre.

Les ordres de vente ou d'achat peuvent être modifiés ou annulés selon les 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.

Les formulaires de mandat de vente ou d'achat ainsi que les formulaires de modification ou d'annulation sont disponibles sur simple demande auprès de la Société de Gestion.

La transmission des ordres peut se faire :

- par lettre avec avis de réception,
- par télécopie avec envoi d'un accusé de réception, ou Internet si la preuve de la réception peut être apportée, le tout sous réserve de confirmer l'ordre en adressant l'original par lettre avec avis de réception.

f) Couverture des ordres

La Société de Gestion demande, à titre de couverture, soit :

- subordonner l'inscription des ordres d'achat au versement de fonds,
- fixer un délai de réception des fonds à l'expiration duquel les ordres inscrits sur le registre sont annulés si les fonds ne sont pas versés. Dans ce cas, les fonds doivent être reçus au plus tard deux jours ouvrés avant la date de confrontation, à 16.00 heures.

Les modalités s'appliquant à la société, fixées par la Société de Gestion, sont précisées sur le formulaire de l'ordre d'achat.

Les fonds versés seront perçus sur un compte spécifique qui ne porte pas intérêts, ouvert au nom de la SCPI, et la couverture sera utilisée, lorsque l'ordre est exécuté, pour assurer le règlement des parts acquises, frais de transaction inclus.

g) Blocage du marché

Si la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de 12 mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des marchés financiers et elle convoque dans les deux mois à compter de cette information une Assemblée Générale Extraordinaire pour lui proposer la cession partielle ou totale du patrimoine ou toute autre mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L. 214-50 du Code monétaire et financier.

CHAPITRE III - FRAIS

1 - COMMISSION DE SOUSCRIPTION

La société de gestion perçoit, lors des augmentations de capital, une commission de souscription de 11,96 % TTC du prix de souscription, prime d'émission incluse.

La commission de souscription, versée par la SCPI à la Société de Gestion supporte :

- les frais de collecte à hauteur de 10,76% TTI (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C-1°-e du Code Général des Impôts),
- les frais de recherche et d'investissement à hauteur de 1% HT soit 1,20 % TTC.

2 - COMMISSION DE GESTION

La Société de Gestion perçoit une commission de gestion de 10 % HT, soit 11,96 % TTC, sur les produits locatifs HT encaissés et les produits financiers nets.

Pendant les trois premières années, durant la phase de constitution du patrimoine immobilier de la SCPI (essentiellement en VEFA), la rémunération de la société de gestion, basée sur l'assiette des produits financiers sera portée à 50% TTC dans la limite de l'assiette disponible.

Cette commission de gestion est réglée trimestriellement. Elle couvre tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la société et du patrimoine, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices, à l'information des associés.

Elle ne couvre pas toutes les autres dépenses qui sont prises en charge par la SCPI qui règle directement tous les autres frais sans exception notamment les prix et frais d'acquisition des biens et droits immobiliers et, éventuellement le montant des travaux d'aménagement y compris les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études, ainsi que les autres dépenses et, en particulier, celles concernant l'enregistrement, les taxes et frais perçus à l'occasion des achats immobiliers, les émoluments des Notaires et rédacteurs d'actes, les rémunérations des membres du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes, les frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance, les frais d'enregistrement à l'occasion des augmentations de capital, les frais d'expertises et de contentieux, les frais entraînés par les conseils et les frais d'envoi des convocations aux assemblées, les assurances, les frais d'entretien de réparations ou de modifications des immeubles, les impôts, consommations d'eau et électricité et, en général toutes les charges afférentes

aux immeubles et toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la société.

3 - COMMISSION DE CESSION

Lorsque les cessions de parts s'effectuent à partir du registre prévu à l'article L.214-59 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion perçoit une commission de cession de 5% HT, soit 5,98% TTC, à la charge de l'acquéreur sur le montant total de la transaction (hors frais), calculé sur le prix d'exécution de la part, en sus des droits d'enregistrement de 5 % versés au Trésor Public.

Au titre des frais de dossier pour les cessions et transferts directs, ainsi que les mutations à titre gratuit (donations/successions), quel que soit le nombre de parts transférées, la Société de Gestion perçoit la somme de 100 € HT, soit 119,60 € TTC au titre des frais de dossier, à la charge du vendeur/donateur.

CHAPITRE IV - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

1 - REGIME DES ASSEMBLEES GENERALES

a) Participation

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales, ils peuvent se faire représenter par un mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent indiquer les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire.

Tout associé peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire. Ce formulaire est joint aux différents documents à faire parvenir aux associés avec la convocation à l'Assemblée Générale, au moins 15 jours avant la tenue de ladite Assemblée.

b) Convocation

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion.

A défaut, elles peuvent être également convoquées :

- par le Conseil de Surveillance,
- par le Commissaire aux Comptes,
- par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- par les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales par un avis de convocation, inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires, et par lettre ordinaire qui leur est directement adressée. Sous la condition d'adresser à la Société le montant des frais postaux, 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 15 jours sur première convocation et de 6 jours sur convocation suivante.

Les associés sont réunis obligatoirement une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire pour l'approbation des comptes de l'exercice. La réunion a lieu dans les six mois suivant la clôture de l'exercice.

c) Quorum

Pour délibérer valablement, les Assemblées Générales réunies sur première convocation doivent se composer d'un nombre d'associés présents, représentés ou votant par correspondance, réunissant :

- pour l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue chaque année sur les comptes de l'exercice écoulé, au moins le quart du capital,
- pour l'Assemblée Générale Extraordinaire qui décide les modifications statutaires, au moins la moitié du capital.

Si ce nombre d'associés n'est pas atteint, une nouvelle Assemblée Générale est convoquée dans les mêmes formes que lors de la 1ère convocation de l'assemblée et peut délibérer valablement sur les mêmes résolutions quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

d) Majorité

Les décisions des Assemblées Générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou votant par correspondance, sauf celles concernant la nomination du Conseil de Surveillance, qui sont prises à la majorité des associés présents et des votes par correspondance.

e) Ordre du jour

L'Assemblée est appelée à statuer sur l'ordre du jour fixé par la Société de Gestion ou à défaut, par la personne qui a provoqué la réunion de l'Assemblée.

Cependant, les associés ont la possibilité de déposer des projets de résolutions s'ils possèdent une certaine fraction du capital.

Cette fraction est de 5 % si le capital est au plus, égal à 760 000 €

Si le capital est supérieur à 760 000 €, un ou plusieurs associés doivent représenter une fraction de capital correspondant au barème suivant :

- 4 % pour les 760 000 premiers Euros,
- 2,50 % pour la tranche de capital comprise entre 760 000 Euros et 7 600 000 Euros,
- 1 % pour la tranche de capital comprise entre 7 600 000 Euros et 15 200 000 Euros,
- 0,50 % pour le surplus du capital.

f) Information des associés

L'avis et la lettre de convocation à l'Assemblée Générale doivent mentionner l'ordre du jour et l'ensemble des projets de résolutions proposées.

A la lettre de convocation à l'Assemblée, il est joint une brochure contenant :

- le rapport de la Société de Gestion,
- le ou les rapports du Conseil de Surveillance,
- le ou les rapports du Commissaire aux Comptes,
- s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire prévue à l'article L.214-73 alinéa 1 du Code monétaire et financier, les comptes de résultats, le bilan, l'annexe et les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes,
- le ou les formulaires de vote par correspondance ou par procuration.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation des membres du Conseil de Surveillance, la convocation indique les nom, prénom usuel, l'âge des candidats et leur activité professionnelle au cours des cinq dernières années. Les emplois ou fonctions occupés dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

g) Vote par correspondance

Tout associé peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire prévu par l'article L.214-75 du Code monétaire et financier.

Pour le calcul du quorum, il est tenu compte uniquement des formulaires reçus par la Société de Gestion au plus tard le jour de la réunion de l'Assemblée.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la société pour une assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

h) Consultation par correspondance

La Société de Gestion peut consulter les associés par correspondance et les appeler, en dehors des Assemblées Générales, à formuler une décision collective par vote écrit sur tous les points où la loi n'a pas prévu une Assemblée Générale.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA REPARTITION DES BENEFICES ET PROVISIONS POUR GROS TRAVAUX

a) Dispositions concernant la 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.

L'Assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. En cours d'exercice, conformément aux statuts, la Société de Gestion peut décider la mise en paiement d'acomptes trimestriels sur le bénéfice distribuable, au prorata des droits de chaque associé et de la date de mise en jouissance des parts à la condition qu'un bilan certifié par un Commissaire aux Comptes fasse apparaître que la Société a réalisé, au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, et déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

Durant la phase de constitution du patrimoine de la SCPI (3 ans), il n'y aura pas, ou très peu, de distribution de dividendes provenant des loyers.

b) Provisions pour gros travaux

La provision pour gros travaux est destinée à faire face aux dépenses de gros entretien et de grosses réparations nécessités par l'état des immeubles.

Le patrimoine immobilier acquis neuf (ou selon les opportunités achevé) étant destiné à être vendu au terme de la durée statutaire de 15 ans, les gros travaux devraient être d'une ampleur limitée. Dès lors la provision pour gros travaux sera dotée, après achèvement des logements, à hauteur d'un pourcentage des loyers quittancés déterminé par la Société de Gestion, entre 1 et 5 %.

3 - DISPOSITIONS DESTINEES A PROTEGER LES DROITS DES ASSOCIES

a) Conventions particulières

Toute convention intervenant entre la Société et la Société de Gestion ou tout associé de cette dernière, d'autre part, doit sur rapports du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance, être approuvée par l'Assemblée Générale des associés.

La Société 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 immobilier indépendant accepté par l'AMF.

b) Démarchage

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L.341-1 et suivants du Code monétaire et financier.

Il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L 341-3 du Code monétaire et financier (établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprises d'assurances et conseillers en investissements financiers, dès lors qu'ils sont mandatés par ces derniers).

Seules pourront faire l'objet d'un démarchage les parts de sociétés civiles de placement immobilier dont les statuts prévoient la limitation de la responsabilité de chaque associé au montant de sa part dans le capital (ce qui est le cas pour la SCPI PRIMO 1).

La publicité est soumise aux dispositions du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, qui prévoit que toute publicité doit mentionner :

- la dénomination de la SCPI,
- l'existence de la note d'information en cours de validité et le lieu où l'on peut se la procurer gratuitement,
- le numéro du visa de l'Autorité des Marchés Financiers et sa date d'obtention.

4 - REGIME FISCAL

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions applicables à la date de rédaction de ce document et, sous réserve de toutes modifications législatives ultérieures.

a) Revenus

- Associés personnes physiques

La loi de finances rectificatives pour 2008, n°2008-1443 du 30 décembre 2008, a créé une nouvelle réduction au titre des souscriptions en numéraire de SCPI.

La réduction est opérée au niveau de l'associé et non au niveau de la SCPI. Les sociétés civiles de placement immobilier relèvent en effet du régime fiscal prévu à l'article 8 du Code Général des Impôts, ce qui signifie que leurs associés sont personnellement soumis à l'impôt, à hauteur de leur part dans le résultat fiscal de la Société.
La réduction d'impôt peut être pratiquée par tout associé d'une société civile de placement immobilier, dont la quote-part de revenu est soumise à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers, sur option irrévocable de sa part lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année de la souscription des parts.
Pour bénéficier de l'avantage fiscal, la souscription doit être réalisée par l'associé dans le cadre de la gestion de son patrimoine personnel.

L'article 199 septvicies du CGI issu de la loi rectificative pour 2008 dispose que « la réduction d'impôt est applicable à l'associé d'une société civile de placement immobilier régie par les articles L.214-50 et suivants du code monétaire et financier dont la quote-part de revenu est, en application de l'article 8 du présent code, soumise en son nom à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers ».

Le taux de la réduction d'impôt est de 25% du montant de la souscription pour les souscriptions réalisés en 2009 et 2010, et de 20% pour les souscriptions réalisées à compter de l'année 2011.
A cette réduction d'impôt qui s'étale sur 9 ans, s'ajoute la possibilité d'une réduction supplémentaire de 2% par an entre la dixième année et la quinzième année par deux tranches de 3 ans.

Par ailleurs, pendant toute la durée de location du bien, les loyers perçus bénéficient d'une déduction spécifique de 30%.

La réduction d'impôt, qui n'est pas applicable aux titres dont le droit de propriété est démembré, est subordonnée à la condition que 95% de la souscription serve exclusivement à financer un investissement pour lequel les conditions d'application du présent article sont réunies. Le produit de la souscription devant être intégralement investi dans les dix-huit mois qui suivent la clôture de la période de souscription.
En outre la Société doit prendre l'engagement de louer le logement dans les conditions prévues au présent article.
Ainsi, la SCPI doit s'engager à louer les immeubles, construits acquis neufs, en état futur d'achèvement ou réhabilités à neuf, au moyen de la souscription, pendant une période minimum de neuf ans avec effet dans les douze mois qui suivent l'achèvement de l'immeuble ou l'acquisition de celui-ci si elle est postérieure. Les locations doivent être faites à litre de résidence principale non meublée à une personne autre qu'un associé de la SCPI ou un de ses ascendants ou descendants et respecter les plafonds de loyer et les conditions de ressources du locataire, telles que fixées par décret. Cette durée de neuf ans est calculée de date à date à compter de la prise du bail initial. Par ailleurs, lorsqu'une même souscription de parts de SCPI est affectée à la réalisation de plusieurs investissements, la durée de neuf ans est calculée de date à date, à compter de celle de la prise d'effet du bail, pour chacun des immeubles mis en location.
L'associé doit s'engager à conserver la totalité de ses titres jusqu'au terme de l'engagement de location souscrit par la société. Lorsqu'une même souscription de SCPI est affectée à la réalisation de plusieurs logements, chacun d'entre eux doit faire l'objet d'un engagement de location de la part de la SCPI. La souscription de part acquise en indivision, les indivisaires doivent s'engager conjointement à conserver leurs parts sociales jusqu'à l'expiration de l'engagement souscrit par la société.

Le logement donnée en location doit se situer dans le secteur intermédiaire, c'est-à-dire dans les conditions de loyers et de ressources des locataires retenues pour l'application du dispositif « Borloo », telles que définies au deuxième alinéa de l'article 31, I-1°-l du CGI.
Le loyer mensuel par mètre carré ne doit pas être supérieur, pendant toute la période couverte par l'engagement de location, à un plafond fixé par décret.
Les locataires devront respecter certaines conditions de ressources fixées annuellement par décret.

L'article 199 septicies, V du CGI prévoit que dans le respect des conditions de loyers et de ressources mentionnées ci-avant, et dès lors que la location se poursuit au-delà de la période minimale de location de neuf ans, le contribuable peut bénéficier d'un supplément annuel de réduction d'impôt à hauteur de 2% du prix de revient pendant six années supplémentaires par période de trois ans.
La stratégie d'investissement de la SCPI PRIMO 1 prévue au paragraphe 2 de la présente note indique une période de location initiale de 9 ans avec un engagement de relocation au locataire ou à un nouveau locataire pour une durée de 3 ans soit une durée de location totale de 12 ans permettant une période fiscale supplémentaire de 3 ans portant la réduction d'impôt de 25% à 31 % du montant de la souscription pour les investissements réalisés en 2009 et 2010.

Par ailleurs, en application de l'article 31, I – 1° l du CGI, les contribuables bénéficient d'une déduction supplémentaire de 30% des revenus bruts issus des loyers des logements loués dans le secteur intermédiaire et ce pendant toute la durée de la location du bien (les neufs premières années plus les trois années supplémentaires).

Le point de départ de cette réduction d'impôt est le premier janvier de l'année de la souscription. Le fait générateur pris pour la souscription est la date de réalisation de la souscription.

Les revenus générés par la société et imposables à l'impôt sur le revenu au niveau de l'associé sont constitués par les recettes nettes de la société (différence entre les sommes encaissées et les sommes décaissées au cours de l'exercice). Dès lors que le résultat comptable est quant à lui déterminé selon des règles différentes (les règles comptables tiennent compte des produits et charges courus jusqu'à la fin de l'exercice même s'ils n'ont pas encore été encaissés ou décaissés), le montant effectivement réparti entre les associés peut être différent du montant des revenus fonciers imposables au niveau de chacun d'eux.
Les recettes comprennent des loyers et, accessoirement, des intérêts générés par le placement de la trésorerie de la Société (notamment les capitaux collectés en attente d'investissement).

Les loyers ont la nature d'un revenu foncier et bénéficient donc, outre de la déduction forfaitaire précitée (de 6 %), de la déduction des charges acquittées par la Société (frais de gestion, dépenses de réparation et d'entretien, travaux, taxes foncières et taxes annexes). Le montant des intérêts est imposable à l'impôt sur le revenu au barème progressif dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers. L'associé peut cependant opter pour l'application du prélèvement forfaitaire libératoire au taux de 18 % auquel s'ajoutent les contributions sociales, soit un taux global de 30,1 % au 1er janvier 2010.
L'option pour ce prélèvement est réservée aux associés résidents fiscaux français.
La société de gestion détermine ainsi chaque année le montant du revenu net imposable et adresse à chaque associé un relevé individuel indiquant sa quote-part à déclarer.

- Associés 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 fixées par les articles 38 et 39 du Code Général des Impôts concernant les bénéfices industriels et commerciaux.

b) Plus-values

- Associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers et associés personnes morales non établies en France

La loi de finances pour 2004 a instauré un nouveau régime de taxation des plus-values immobilières, provenant des cessions d'immeubles et de parts de sociétés à prépondérance immobilière, telles que les SCPI.
Les principales caractéristiques de ce régime d'imposition, applicable depuis le 1er janvier 2004 et modifié à effet du 1er janvier 2009, sont les suivantes :
- sont concernés les personnes physiques et les associés des sociétés imposables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers, dans le cadre de leur patrimoine privé, ainsi que les personnes morales non résidentes,
- les plus-values immobilières sont désormais soumises à un prélèvement forfaitaire de 16% lorsqu'elles sont réalisées par des personnes physiques résidentes de France, d'un Etat membre de la Communauté européenne, de Norvège et d'Islande (majoré pour les résidents fiscaux français des contributions sociales, soit un taux global de 28,1% à compter du 1er janvier 2009), ou de 33,1/3 % pour les autres personnes physiques non résidentes et les personnes morales établies hors de France,
- la déclaration de plus-value et le paiement de l'impôt correspondant sont effectués lors de chaque cession, soit par le notaire lors de la vente d'un immeuble, soit par le vendeur en cas de cession de parts de SCPI (celui-ci pouvant mandater la société de gestion pour effectuer cette déclaration et ce paiement pour son compte),
- la plus-value brute (prix de cession — prix de revient frais et droits compris) est diminuée d'un abattement de 10 % par année de détention au-delà de la 5ème année. De ce fait les cessions de biens immobiliers sont exonérées d'impôt sur la plus-value à l'expiration d'une durée de 15 ans,
- en cas de différence positive pendant la période de taxation, résultant du calcul précité, un abattement de 1000 € par opération est opéré,
- les cessions d'immeubles ou de droits réels immobiliers sont exonérées d'impôt si le montant par opération n'excède pas 15 000 €. Cette exonération ne s'applique pas aux cessions de parts.
Ces dispositions conduisent la SCPI, en cas de cession d'immeuble avec plus-value, à faire l'avance de l'impôt -retenu par le notaire- aux associés assujettis au prélèvement forfaitaire, 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, tout en respectant l'égalité des porteurs de parts, il sera demandé à l'assemblée générale d'autoriser la société de gestion à "redistribuer" l'impôt, retenu au taux de 18 % augmenté des prélèvements sociaux - au total 30,1 % au 1/01/2010 -, 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 18 %, soit totale pour les porteurs de parts non assujettis au prélèvement forfaitaire (personnes morales soumises aux BIC, à l'IS.).

Il serait demandé aux associés non résidents, peu nombreux, assujettis au prélèvement forfaitaire de 33,1/3 %, de rembourser à la SCPI la somme égale à la différence entre l'impôt calculé à ce taux et celui de 30,1 %, par prélèvement sur les distributions.
Par ailleurs pour les cessions de parts de SCPI, la société de gestion se charge, pour le compte du vendeur, qui le 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 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 résidents soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), des bénéfices agricoles (BA), ou des bénéfices non commerciaux (BNC), ou à l'impôt sur les sociétés (IS)

Les plus-values réalisées lors de la cession des parts sont imposables selon le régime des plus-values professionnelles dans les conditions de droit commun.

5 - MODALITES D'INFORMATION

a) Rapport annuel

Chaque année est envoyé, avec les lettres de convocations à l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de la société, un rapport annuel dans lequel sont regroupés le rapport de la société de gestion sur l'exercice écoulé, le rapport du conseil de surveillance et les rapports du commissaire aux comptes

b) Bulletin trimestriel d'information

Dans les quarante cinq jours suivant la fin de chaque trimestre est diffusé un bulletin trimestriel d'information faisant ressortir les principaux évènements de la vie sociale survenus au cours du trimestre.

CHAPITRE V - LA SOCIETE, ADMINISTRATION, DIRECTION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE

1 - LA SOCIETE

- DENOMINATION SOCIALE : « PRIMO 1 »

- SIEGE SOCIAL : 24 rue Jacques Ibert 92300 LEVALLOIS PERRET

- NATIONALITE : Française

- REGISTRE DU COMMERCE : 513 167 239 RCS NANTERRE

- FORME JURIDIQUE : PRIMO 1 est une société autorisée à procéder à une offre au public. Elle est régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les articles L.214-50 à L.214-84 et R.214-116 à R.214-143 du Code monétaire et financier, par le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, par tous les textes subséquents ainsi que par les statuts.

- DEPOT DES STATUTS : Les statuts ont été publiés au Journal Spécial des Sociétés Françaises par Action, le 18 juin 2009.

- OBJET SOCIAL : conformément à la législation ci-dessus énoncée, la société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier constitué d'immeubles locatifs neufs ou neufs réhabilités ou encore en l'état futur d'achèvement, à usage d'habitation principale.

- DUREE : la société est constituée pour une durée de 15 années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée en Assemblée Extraordinaire des associés.

- EXERCICE SOCIAL : l'exercice social commence le 1er janvier et finit le 31 décembre.

- CAPITAL INITIAL : 760 000 €

- CAPITAL SOCIAL STATUTAIRE NOMINAL AU 31.08.2010 : 58 460 000 €

- CAPITAL SOCIAL MAXIMUM STATUTAIRE : 108 300 000 €

2 - ADMINISTRATION

La gestion est assurée par la Société de Gestion de Portefeuille UFFI REAL ESTATE ASSET MANAGEMENT, sigle UFFI REAM

Siège social	: 24 rue Jacques Ibert 92300 LEVALLOIS PERRET
Nationalité	: française
Forme juridique	: Société Anonyme
Numéro registre du commerce	: RC NANTERRE B 612 011 668 - Code APE 742 C
Objet social	: Gestion de portefeuille pour le compte de tiers dans les limites de l'agrément délivré par l'AMF et sur la base du programme d'activité approuvé par l'AMF.

UFFI REAM a reçu de l'Autorité des Marchés Financiers, le 27 mai 2008, l'agrément sous le n° GP - 08000009.

Assurance responsabilité civile professionnelle :
AXA N° 2700450604.

CAPITAL

Le capital d'UFFI REAM est de 12 800 000 € détenus à concurrence de :

- PARTICIPATIONS SERVICES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS - sigle PS21 : 99,99 %
- DIVERS : 0,01 %

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Monsieur Frédéric PUZIN	Président Directeur Général
UFFI PARTICIPATIONS Représentée par Monsieur Alain HEINZ	Administrateur
PS2I Représentée par Monsieur Jean-Daniel COHEN	Administrateur
LAURAD HOLDING SA Représentée par Monsieur Daniel CAILLE	Administrateur

MANDATAIRES SOCIAUX

Frédéric PUZIN	Président Directeur Général
Renaud des Portes de la Fosse	Directeur Général Délégué

3 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

Composé de sept associés au moins et de douze au plus, pris parmi les associés, nommés par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de trois (3) exercices, il assiste la Société de Gestion, contrôle ses actes et représente les associés dans leurs rapports avec elle.

A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société.
Il est tenu de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale. Conformément aux statuts, les membres du Conseil de Surveillance sont désignés pour trois ans par les associés. Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, les dirigeants de la Société proposeront aux associés de voter sur cette résolution par mandat impératif. Les candidatures seront sollicitées avant l'Assemblée.

Seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

Le premier Conseil sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes du troisième exercice social complet, afin de permettre la plus large représentation possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.
Ensuite, afin de permettre un renouvellement des membres du Conseil de Surveillance aussi régulier et complet que possible dans chaque période de trois exercices, un tiers d'entre eux sera, tous les trois (3) ans, soumis à l'élection de l'assemblée ordinaire. Pour la première application de cette disposition, le Conseil établira un ordre de sortie par voie de tirage au sort.

A la date de délivrance du visa de l'AMF, le conseil de surveillance est composé de 8 membres élus lors de l'Assemblée Générale Constitutive du 11 juin 2009 :

Composition du Conseil de Surveillance à la date de délivrance du visa A.M.F.	Fonction exercée par les membres du conseil de surveillance	Expiration du mandat à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le :
Monsieur Grégory FRAPET, Président	Directeur commercial	31 décembre 2012
Monsieur Jean DELAUNAY	Directeur projet informatique retraité	31 décembre 2012
Monsieur Philippe ROUX	Architecte	31 décembre 2012
Monsieur Yan LEULIET	Consultant ressources humaines	31 décembre 2012
Monsieur Vincent CRUGEON	Directeur développement	31 décembre 2012
Monsieur Patrick PETIT JEAN	Directeur général	31 décembre 2012
Monsieur Pierre YAILIAN	Directeur	31 décembre 2012
SCI PRIMONIAL CAPIMMO		31 décembre 2012

4 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

- Titulaire : CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIES, représenté par Mr Stéphane LIPSKI, 19 rue Clément Marot, 75008 PARIS, désigné par l'Assemblée Générale constitutive du 11 juin 2009, dont le mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale approuvant les comptes de l'exercice 2014.

- Suppléant : Rémi SAVOURNIN, 19 rue Clément Marot, 75008 PARIS, désigné par l'Assemblée Générale constitutive du 11 juin 2009, dont le mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale approuvant les comptes de l'exercice 2014.

5 - EXPERT IMMOBILIER

La Société BNP REAL ESTATE Expertise (anciennement dénommée ATISREAL Expertise), 32 rue Jacques Ibert, 92300 Levallois-Perret, désignée par l'Assemblée Générale constitutive en date du 11 juin 2009 pour une durée de quatre ans en vue, conformément à la réglementation, d'expertiser ou d'actualiser la valeur vénale des immeubles constituant le patrimoine de la SCPI, cette société ayant été acceptée par l'Autorité des Marchés Financiers.

6 - INFORMATION

La personne responsable de l'information est :
Monsieur Renaud des PORTES de La FOSSE
Adresse postale : 24 rue Jacques Ibert 92533 LEVALLOIS PERRET cedex
Téléphone : 01 47 59 29 59
Télécopie : 01 47 59 28 57

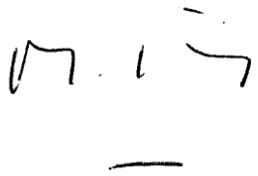
La personne responsable de la gestion des associés est :
Monsieur Renaud des PORTES de La FOSSE
Adresse postale : 24 rue Jacques Ibert 92533 LEVALLOIS PERRET cedex
Téléphone : 01 47 59 29 59
Télécopie : 01 47 59 28 57
Mail : contact@uffi.fr

Site internet : www.uffi.fr

PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION

La société UFFI REAM, 24 rue Jacques Ibert, 92300 LEVALLOIS PERRET, représentée par Monsieur Renaud des PORTES de La FOSSE

La Société de Gestion UFFI REAM,



Renaud des PORTES de La FOSSE

VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

Par application des articles L.411-1 à L.411-2, L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n° 10-27 en date du 10 septembre 2010.

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.