



3<sup>ème</sup> trimestre 2013  
Période analysée :  
du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2013  
Période de validité : 4<sup>ème</sup> trimestre 2013

## Bulletin Trimestriel d'Information UFIFRANCE IMMOBILIER

Société de gestion : Primonial REIM  
N° Agrément : GP 11000043 du 16/12/2011  
N° Siren : 531 231 124 RCS Paris

Service Associés Primonial REIM :  
Tél. : 01 44 21 73 93  
Email : associes.preim@primonial.fr

### CARACTÉRISTIQUES

SCPI : classique diversifiée  
Capital : fixe  
Date de création : 05 octobre 1988  
N° Visa AMF : 95-07  
Date de délivrance : 12 avril 1995  
Dernier N° Visa AMF : 11-27  
Date du dernier Visa AMF : 19 août 2011  
Durée de la SCPI : 99 ans  
Capital Maximum Statutaire : 457 347 051 €



GRÉGORY FRAPET  
DIRECTEUR GÉNÉRAL  
PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

En cette fin d'année, il paraît opportun de faire un point sur le marché immobilier tertiaire (bureaux, commerces, immobilier de santé et d'éducation...), moteur de la performance de votre SCPI.

Depuis 2010, ce marché connaît une situation favorable en termes d'investissement (15 milliards d'euros investis en France par an en moyenne\*), portée par la baisse des taux d'emprunt et l'attractivité des qualités défensives de l'immobilier : loyers encadrés par des baux, rareté du foncier, etc. Sur cette période, les revenus locatifs et les valeurs des biens ont brillé par leur stabilité, dans un contexte économique pourtant complexe. Depuis le début de l'année, CBRE note des rendements stables entre 4,5% et 6,5% pour les actifs de qualité, et un taux de vacance autour de 7% pour les bureaux.

Cet environnement a permis un transfert d'investissement du marché actions vers l'immobilier, aussi bien de la part d'investisseurs institutionnels (fonds souverains, assureurs) que d'investisseurs privés à travers les SCPI. Ceux-ci trouvent dans l'immobilier tertiaire un profil de performance alliant distribution régulière, faible volatilité, diversification du risque et gestion déléguée.

Ainsi, les SCPI ont collecté près de 10 milliards d'euros depuis 2010, soit un tiers de leur capitalisation globale. Votre Société de gestion figure parmi les toutes premières en termes de collecte\*\*. Nos prévisionnels de distribution pour 2013 sont en passe d'être tenus.

\*source : CBRE

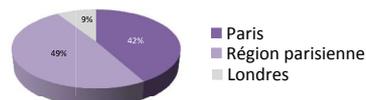
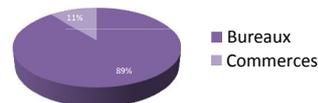
\*\*source : ASPIM-IEIF

### CHIFFRES CLÉS AU 30 SEPTEMBRE 2013

Distribution au titre du 3 <sup>ème</sup> trimestre 2013	2,00 € brut/part
Nombre d'associés :	9 962
Capitalisation (au prix d'exécution)* :	301 775 858 €
Parts en attente de retrait : (1,36 % du nombre total de parts)	28 294
Taux d'occupation financier :	95,9 %

\* sur la base d'un prix de part de 145, 21 euros correspondant au prix d'exécution TTC résultant de la confrontation du 05/09/2013.

### PATRIMOINE (% VALEUR\*\*) AU 30/09/2013



Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

\*\* Par référence à la valeur d'expertise au 31/12/2012 ou à défaut au prix d'acquisition hors droits et hors frais.

## CAPITAL

	31/12/2012	31/03/2013	30/06/2013	30/09/2013
Nombre d'associés	10 156	10 143	10 108	9 962
Nombre de parts	2 078 203	2 078 203	2 078 203	2 078 203
Capital social nominal en €	317 965 059	317 965 059	317 965 059	317 965 059
Capitalisation en €	278 562 330	266 965 957	273 927 937	301 775 858

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### ► Acquisitions du trimestre

Aucune acquisition ce trimestre.

### ► Cessions du trimestre

Aucune cession ce trimestre.

### ► Taux d'occupation

	31/12/2012	31/03/2013	30/06/2013	30/09/2013
Taux d'occupation financier (en % des loyers)	93,3 %	92,7 %	91,0 %	95,9 %

Le taux d'occupation financier exprime la part des loyers, indemnités d'occupation facturées et indemnités compensatrices de loyers dans l'ensemble des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI était loué.

### ► Situation locative au 30/09/2013

Le montant des loyers encaissés au titre du 3<sup>ème</sup> trimestre 2013 s'élève à : 5 888 856, 15 €.

	VILLE	ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	% SURFACE TOTALE
Locaux vacants au 30/09/2013	Nanterre (92)	"Le Plein Ouest" - 177 avenue Clémenceau	1 020	1,5%
	Nanterre (92)	126 avenue Georges Clémenceau	499	0,8%
	Noisy-le-Grand (93)	"Le Descartes 2" - 2 rue de la Butte Verte	6 921	10,5%
	Levallois-Perret (92)	2 rue Kléber & 68 rue de Villiers	673	1,0%
<b>TOTAL</b>			<b>9 113</b>	<b>13,8%</b>
Relocations au cours du trimestre	Nanterre (92)	"Le Plein Ouest" - 177 avenue Clémenceau	353	0,5%
<b>TOTAL</b>			<b>353</b>	<b>0,5%</b>
Congés délivrés au cours du trimestre	Pas de congé délivré au cours du trimestre			

## MARCHÉ DES PARTS

CONFRONTATION	PRIX D'EXÉCUTION TTC	PRIX D'EXÉCUTION (NET VENDEUR)	PARTS ÉCHANGÉES
05/07/2013	131,81	118,00	8 478
05/08/2013	134,04	120,00	8 414
05/09/2013	145,21	130,00	15 000

### ► Transaction de gré à gré (hors marché secondaire) au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2013.

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2013.

## REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART (en euros)

	4 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2012	1 <sup>ER</sup> TRIMESTRE 2013	2 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2013	3 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2013
Revenus fonciers	2,53	2,00	2,00	2,00
Revenus financiers	0,01	0,00	0,00	0,00
<b>Revenus distribués</b>	<b>2,54</b>	<b>2,00</b>	<b>2,00</b>	<b>2,00</b>

*Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.*

La société de gestion met en paiement l'acompte sur dividende au titre du trimestre écoulé le dernier jour ouvré du mois qui suit le trimestre écoulé.

Le TRI (Taux de Rentabilité Interne) annualisé d'Ufrance Immobilier s'élève pour la période 2007/2012 (TRI sur 5 ans) à -2,60% et pour la période 2002/2012 (TRI sur 10 ans) à + 4,86%.

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts sur un plein exercice, le montant des revenus perçus est égal à la somme des acomptes trimestriels par part, multipliée par le nombre de parts détenues. Pour un associé ayant acquis ses parts en cours de trimestre, compte tenu de son délai de jouissance, du faible montant des revenus de produits financiers et des arrondis en découlant, le calcul de l'acompte pourra donner un montant légèrement différent de celui effectivement perçu.

L'associé est imposé, non sur le revenu qu'il perçoit effectivement, mais sur sa part du résultat de la SCPI. Il y a ainsi une différence entre les revenus encaissés par l'associé (mis en distribution) et les revenus imposés (calculés sur les produits effectivement encaissés par la SCPI).

## VALEURS PAR PART

Valeur ISF 2012	120,00 €
-----------------	----------

Les personnes concernées par l'ISF doivent évaluer elles-mêmes la valeur de leurs parts. A cet effet, nous vous indiquons le dernier prix d'exécution net vendeur de l'année écoulée.

## RAPPEL CONDITIONS DE SOUSCRIPTION / RETRAIT / CESSIION DE PARTS

**Augmentation de capital.** L'offre au public est à ce jour close.

**Souscription d'une part.** L'acquisition d'une part de la SCPI ne peut être réalisée qu'en fonction de l'existence d'un marché secondaire, animé par la Société de Gestion.

Pour ce faire, l'investisseur doit adresser un mandat d'achat dûment complété, disponible auprès du service Associés de Primonial REIM. Le mandat signé et le règlement correspondant sont transmis à une agence Ufrance Patrimoine, filiale d'UFF Banque.

**Modalités de cession.** La cession de parts de la SCPI est libre et réalisée directement par les Associés. Toutefois, il est rappelé que la liquidité de la SCPI dépend de l'existence d'un marché secondaire.

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

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

**Droit d'enregistrement.** Les frais de transaction sont à la charge de l'acquéreur et comprennent notamment les droits d'enregistrement de 5% ainsi qu'une commission de cession, fixée à 6% TTC du prix d'acquisition.

## RAPPEL DES CONDITIONS D'EXÉCUTION DES ORDRES

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

Le prix d'exécution, le prix d'achat et la date de confrontation ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics dès le jour de l'établissement sur le site Internet de la Société de Gestion ([www.primonialreim.com](http://www.primonialreim.com)) et peuvent être communiqués par téléphone au 01 44 21 73 93.

**Périodicité des ordres.** Le prix d'exécution est établi le 5 de chaque mois à 9h, ou, si ce jour est chômé, le premier jour ouvré précédent.

**Exécution des ordres.** Les ordres sont exécutés par la Société de Gestion qui inscrit sans délai les transactions ainsi effectuées sur le registre des associés.

**Mode de transmission des ordres.** Les personnes désirant acheter ou céder des parts

doivent adresser un ordre, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à acheter et le prix avec sa limite, tous frais inclus. Les ordres de vente sont établis sans durée de validité.

Les ordres peuvent être modifiés ou annulés selon les mêmes modalités. La modification d'un ordre inscrit entraîne la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

- augmente la limite de prix (vente) ou la diminue (achat),

- augmente la quantité de parts,

- modifie le sens de son ordre.

La transmission des ordres peut se faire :

- par lettre avec avis de réception,

- par télécopie avec envoi d'un accusé de réception, ou par 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.

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. Il ne peut être fixé de durée de validité de l'ordre de vente. Le vendeur peut demander que l'ordre de vente ne donne lieu à transaction que s'il peut être satisfait en totalité.

**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'AMF et elle convoque dans les 2 mois à compter de cette information une Assemblée Générale Extraordinaire pour lui proposer la cession de tout ou partie du patrimoine ou toute autre mesure appropriée.

## FISCALITÉ

**Dispositif fiscal spécifique.** La Société ne permet pas aux Associés de bénéficier d'un régime fiscal spécifique. A l'instar des autres SCPI non fiscales, celle-ci est soumise aux conditions suivantes.

**Régime micro foncier.** Les détenteurs de revenus fonciers provenant de parts de SCPI peuvent bénéficier du régime micro foncier à la condition de détenir également des revenus fonciers provenant d'immeubles détenus « en direct ».

**Plus-values et produits financiers.** Les plus-values sont imposées au taux proportionnel de 19% après application de l'abattement pour durée de détention, modifié depuis le 01/09/2013, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux, soit en tout 34,5%. La loi de Finances pour 2013 introduit une surtaxe additionnelle pour les plus-values nettes supérieures à 50

000 €. Le taux applicable est de 2 % à 6 % en fonction du montant de la plus-value réalisée. A compter du 01/01/2013, les produits financiers sont imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Un prélèvement obligatoire à la source non libératoire est créé. Celui-ci constitue un acompte sur l'impôt sur le revenu futur. Pour les intérêts, le taux est de 24 %. Les contribuables dont le revenu fiscal de référence est inférieur à 25 000 € pour une personne seule et 50 000 € pour un couple soumis à imposition commune peuvent demander à en être exonéré. Les contribuables percevant moins de 2 000 € d'intérêts par an peuvent demander à être imposés au taux de 24 %.

**Déclaration des revenus et ISF.** Primonial REIM vous adressera les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale. Pour mémoire,

il est rappelé que les règles d'assujettissement à l'ISF ainsi que les barèmes de calcul ont été modifiés par la loi de Finances pour 2013. Il est également précisé que les crédits relatifs au financement de parts de SCPI en nue-propriété ne pourront plus être inscrits au passif à compter de l'ISF 2013.

La société ne garantit ni la revente, ni le remboursement des parts. Les associés peuvent consulter le site internet de la société de gestion ([www.primonialreim.com](http://www.primonialreim.com)) ou appeler le 01 44 21 73 93 ("Service Associés" de Primonial REIM).

Ufrance Immobilier, Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe.

La Note d'information de la SCPI UFIFRANCE IMMOBILIER a reçu le visa SCPI n°11-27 en date du 19 août 2011 délivré par l'AMF et a été actualisée en janvier 2012. Elle est remise à tout souscripteur préalablement à sa souscription.

La Note d'information est également disponible gratuitement auprès de la société de gestion et sur le site internet [www.primonialreim.com](http://www.primonialreim.com).

Primonial REIM : agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le numéro GP 11 000043.

Téléphone : 01 44 21 73 93 (Service Associés).