2013

SCPI UFIFRANCE IMMOBILIER / RAPPORT ANNUEL

PRIMONIAL
REIM

UFIFRANCE IMMOBILIER > SOMMAIRE

- **Présentation** p4
  - > Organes de gestion et de contrôle p5
  - > Chiffres clés p6
  - > Le marché de l'immobilier d'entreprise p7
- **Rapport de Gestion** p8
- **Rapport de la société de gestion** p18
- **Rapport au conseil de surveillance** p20
- **Rapports du Commissaire aux Comptes** p22
- **Comptes au 31 décembre 2013** p24
- **Annexe financière** p28
- **Projet de résolutions** p34
- **Glossaire** p40

IMMEUBLE « LE SILLY » - 161 RUE DE SILLY - BOULOGNE (92)
Droits photos : Philippe Matsas.

GRÉGORY FRAPET,
DIRECTEUR GÉNÉRAL
DE PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

L'année 2013 a été une année importante pour votre SCPI. Un travail de gestion significatif a été poursuivi, débouchant sur deux acquisitions parisiennes, d'un montant de 19,5 et 25,5 millions d'euros frais et droits inclus. Ces acquisitions se font en cohérence avec ce qui a toujours été l'identité du patrimoine immobilier d'Ufifrance Immobilier, à savoir une qualité de localisation rare sur le marché des SCPI. Le taux d'occupation financier a été amélioré. Le revenu distribué au titre de l'année 2013 a été maintenu à 8 euros par part.
Enfin, le marché secondaire des parts a été fortement assaini, avec un nombre de parts en attente divisé par deux depuis le 31 décembre 2012 et un prix de part en augmentation de 12,5 % sur un an.

Cette politique active se poursuivra en 2014, notamment au niveau des arbitrages d'actifs détenus par votre SCPI.

L'année 2014 verra l'entrée en vigueur définitive de la Directive AIFM. Les SCPI, en tant que fonds d'investissement immobilier gérés pour le compte des associés, entrent dans le champ de cette directive.
Votre société de gestion, qui a obtenu dès décembre 2011 le statut de société de gestion de Portefeuille, a préparé votre SCPI à cette transition.

Les principaux impacts de la Directive AIFM sur les SCPI sont : le recours à un Dépositaire indépendant, teneur de compte et gardien de la propriété du fonds d'investissement ; un dispositif renforcé de contrôle interne ; un suivi plus strict de la liquidité, des risques liés à l'endettement, de la valorisation des actifs.
L'application de la Directive AIFM aux SCPI doit également permettre d'augmenter les standards de l'information aux associés. Vous trouverez, parmi les résolutions qui seront proposées à l'assemblée générale des associés, plusieurs projets de résolution à cet effet.

Au nom de toute l'équipe de Primonial REIM,
je vous remercie de votre confiance.

PRÉSENTATION

120 BOULEVARD ST-GERMAIN – PARIS (75)
Droits photos : Philippe Matsas

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION PRIMONIAL REIM

Primonial Real Estate Investment Management (Primonial REIM) est une société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital social de 775 100,00 euros. Son siège social est situé au 15-19 Avenue de Suffren, 75007 Paris.

Primonial REIM a été agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de société de gestion de portefeuille en date du 16 décembre 2011 sous le numéro GP 11 000043.

DIRECTOIRE

Laurent Fléchet, Président
Grégory Frapet, Directeur général
Stéphanie Lacroix, Directeur général

CONSEIL DE SURVEILLANCE

André Camo, Président
Nicolas Schimel
Martine Simon-Claudel
François Pochard
Valéry Bordes
Stéphane Vidal

SCPI UFIFRANCE IMMOBILIER

UFIFRANCE IMMOBILIER est une Société Civile de Placement Immobilier créée le 5 octobre 1988. Le dernier visa AMF a été obtenu le 19 août 2011 sous le numéro 11-27.

Le Gérant d'UFIFRANCE IMMOBILIER est la société de gestion Primonial REIM.UFIFRANCE IMMOBILIER est inscrite au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 348 210 097.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Jean-Paul Daubisse, Président
AVIVA VIE, représenté par Philippe Taffin
Marcel Dallière
Jacques Duluc
Régis Raulin
Jacques Gachet
Alain Gillet
Philippe Guerrier
Marc Lepoivre
Joel Marty
Alain Schmutz
UFF Banque, représentée par Pierre Nechelis

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Ernst & Young et Autres, Titulaire
Picarle & Associés, Suppléant

EXPERT IMMOBILIER

Expertises Galtier

Tous les montants indiqués dans ce rapport annuel sont exprimés en euros.

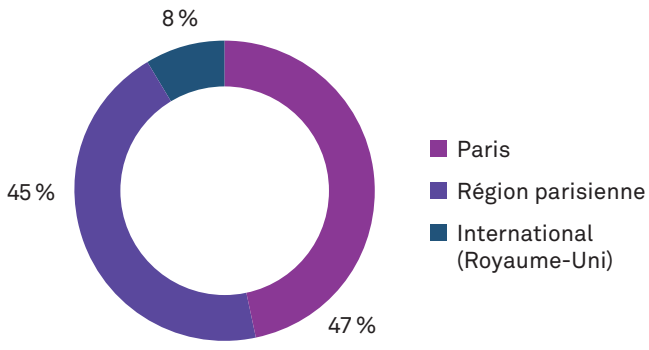
CHIFFRES CLÉS

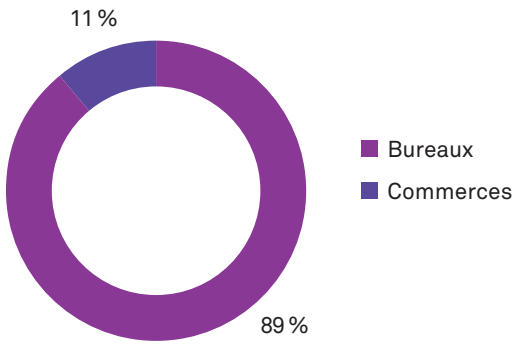
La SCPI Ufifrance Immobilier a été créée le 5 octobre 1988 (visa COB 95-07) pour une durée statutaire de 99 ans. Ufifrance Immobilier est une SCPI à capital fixe investie en immobilier d'entreprise.
La collecte de capitaux a eu lieu entre 1989 et 1994. Gérée jusqu'en 2011 par Segesfi, filiale de l'Union Financière de France, la SCPI a confié sa gestion à Primonial REIM lors de son assemblée générale du 4 juillet 2011.

	31/12/2013	31/12/2012
Nombre d'associés	**9 944**	10 156
Nombre de parts	**2 078 203**	2 078 203
Valeur vénale du patrimoine immobilier	**362 410 000,00**	316 570 000,00
Valeur comptable	**349 104 926,81**	351 611 936,53
Valeur de réalisation	**329 234 572,38**	328 181 038,30
Valeur de reconstitution	**368 567 532,51**	367 259 869,75
Capitalisation[1]	**313 393 012,40**	278 562 330,00
Revenus locatifs par part[2]	**10,82**	10,07
Résultat par part[2]	**8,47**	8,03
Distribution par part au titre de l'année[2]	**8,00**	8,00
Report à nouveau par part[2]	**1,71**	1,24
Surface en m²	**68 676**	65 364
Nombre de lignes du patrimoine	**25**	23
Taux d'occupation financier[3]	**96,20 %**	93,25 %
Prix d'exécution tous frais compris[4]	**150,80**	134,04
Prix d'exécution net vendeur[4]	**135,00**	120,00
Nombre de parts en attente de cession	**17 815**	36 509

(1) Sur la base d'un prix d'exécution de 150,80 euros, déterminé lors de la confrontation du 5 décembre 2013. Correspondant à un prix net vendeur de 135 euros par part.
(2) Ces prix s'entendent pour une part en jouissance sur la totalité de l'exercice.
(3) Le taux d'occupation financier (TOF) est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.
(4) Prix résultant de la dernière confrontation de l'année en date du 5 décembre sur le marché secondaire des parts.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2013[1] (% DE LA VALEUR VÉNALE)





(1) Nous avons retenu, pour qualifier la typologie de chaque actif son affectation principale.

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

2013 a vu une économie française en stagnation, conformément aux prévisions des économistes en début d'année. Le contexte monétaire n'a pas varié par rapport à celui de 2012, avec la poursuite de la politique d'achats massifs *(quantitative easing)* par les banques centrales. La Banque centrale européenne a ramené son taux directeur à 0,25 % en novembre 2013, sans toutefois parvenir à atteindre son objectif d'inflation de 2 %. Aux Etats-Unis, les tentatives de modération *(tapering)* de cette politique ont généré une nervosité des marchés financiers qui a immédiatement convaincu la Réserve fédérale de faire marche arrière.

A fin 2013, les marchés restaient donc dans l'attente de signaux positifs de l'économie réelle. La reprise de la production industrielle et des prix du marché résidentiel aux Etats-Unis sont particulièrement attendus à cet égard. En Europe, l'assainissement de la situation budgétaire des Etats conditionne le retour des investisseurs. Les craintes sur l'avenir de l'euro se sont néanmoins révélées moins vives en 2013 que l'année précédente.

Pour le marché immobilier tertiaire, cet environnement économique implique des taux d'intérêt qui restent historiquement bas, encourageant ainsi l'investissement immobilier. Mais la faible croissance économique (0,4 % pour la France en 2013 selon l'INSEE) pèse sur les créations d'emplois tertiaires, et l'incertitude politique et économique retarde les décisions immobilières des entreprises

TRANSACTIONS

CBRE recense 15,5 milliards d'euros d'engagements en immobilier d'entreprise « banalisé » (bureau, commerce) pour l'année 2013. Ce chiffre se situe sensiblement au même niveau que ces 3 dernières années. L'intérêt des investisseurs ne s'est donc pas démenti. 60 % des transactions (en volume) ont été réalisées par des investisseurs français, les autres nationalités les plus représentées étant les Nord-Américains (12 %), les Allemands (7,5 %) les Britanniques (5,5 %) et les Moyen-Orientaux (5 %). En termes de typologie les investisseurs les plus actifs ont été les fonds non cotés (SCPI et OPCI, 25,5 %) et les assureurs (18,5 %) alors que les foncières cotées ont été plutôt orientées à la vente (21 % des cessions). Comme en 2011 et 2012, le marché de l'investissement en 2013 a été plutôt animé par des investisseurs en fonds propres, alors que les acteurs qui recouraient traditionnellement au levier financier n'ont pas pu trouver les financements nécessaires, ni auprès des banques, ni auprès des marchés.

L'un des points majeurs en 2013 est la part croissante des investissements dits « core + » (35 % des engagements de plus de 50 millions d'euros), c'est-à-dire qui offrent une prime de risque modérée par rapport aux actifs les plus sécurisés, sans pour autant qu'on puisse les considérer comme des investissements spéculatifs. Cette nouvelle orientation des investisseurs traduit probablement un léger retour de l'appétit pour le risque, et certainement des taux de rendement jugés excessivement bas pour les actifs les plus sécurisés.

Dans ce contexte, l'échelle des rendements est très similaire à celle qui prévalait en 2012. Les bureaux situés à Paris intra-muros s'achètent à des rendements de 4 à 5 %, les bureaux de 1ère couronne entre 6 et 8 % et les bureaux de 2nde couronne entre 6,50 et 10 %.

MARCHÉ LOCATIF

Alors que le marché de l'investissement est resté actif, le marché locatif a connu en 2013 un ralentissement, avec une demande placée en baisse de 25 % pour atteindre 1,8 million de m². Il est principalement dû à la diminution des transactions locatives sur le segment des surfaces supérieures à 5 000 m², c'est-à-dire celui des « grands utilisateurs » (-45 %). Ce recul ne remet pas en cause la tendance lourde des grands utilisateurs à alimenter le marché locatif par une demande motivée par la rationalisation des coûts et la recherche de loyers plus modérés. Il traduit plutôt le manque de visibilité politique et économique en 2013, qui a pu retarder des décisions immobilières, ainsi que le manque d'offre neuve de qualité dans les endroits les plus prisés.

Le taux de vacance moyen en Ile-de-France se maintient à 7 %, avec ça et là des pics de vacance, dus à une obsolescence de l'offre ou, parfois, une construction significative de bureaux neufs (Levallois-Perret, La Défense).

Si la tension sur les loyers faciaux ne se fait pas sentir, les loyers économiques sont clairement orientés à la baisse. Les « mesures d'accompagnement » (franchises de loyer, travaux, etc.) traduisent un rapport de force en faveur des entreprises locataires. Les loyers moyens faciaux s'échelonnent de 550 euros / m² pour Paris, à 230 euros / m² en première couronne, ou encore 420 euros / m² à La Défense.

LES SCPI

Le marché des SCPI a connu en 2013 une collecte de 3 milliards d'euros conforme aux pics historiques de ce véhicule. La capitalisation globale du secteur atteint 30 milliards d'euros. Le Taux de Distribution sur Valeur de Marché[1] 2013 moyen s'est élevé à 5,13 %. Dans un contexte de taux historiquement bas des fonds euros et des autres placements dits « sans risque », les SCPI ont répondu à une demande de revenu et de moindre volatilité, dans le cadre d'une offre qui se diversifie en termes de canaux de distribution et de montages (assurance vie, achat au comptant ou à crédit, démembrement, etc.). La modernisation réglementaire que connaîtront les SCPI en 2014 avec l'application de la Directive AIFM prend acte de la démocratisation de ce placement.

(1) Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) : division du dividende brut versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen pondéré de l'année N

Source des données chiffrées : BNP Paribas Real Estate, IEIF.

RAPPORT DE GESTION

4 CITÉ DE LONDRES - PARIS (75)
Droits photos : Philippe Matsas.

LE PATRIMOINE IMMOBILIER

Au 31 décembre 2013, la SCPI Ufifrance Immobilier détient un patrimoine de 25 actifs dont 22 immeubles de bureaux et 3 commerces. Les actifs sont localisés en Ile-de-France et, pour deux d'entre eux, à Londres. Les immeubles de bureaux ont été acquis entre 1989 et 1994, à l'exception de l'actif de la rue de Villiers (Levallois-Perret, 92) acheté en 1999, de 2 commerces en 2012 et des 2 actifs acquis au cours de l'exercice, dont vous trouverez la description ci-après.

En termes de surface, le patrimoine d'Ufifrance Immobilier s'établit à un total de 68 676 m². L'actif développant la surface la plus importante est le « Silly » (Boulogne-Billancourt, 92) avec 8 628 m². Hormis deux étages de la Tour Maine Montparnasse (Paris, 75) et les trois actifs de commerce, aucun actif de la SCPI ne développe une surface inférieure à 1 000 m².

Certains actifs de bureaux comprennent une partie de commerce ou d'habitation :

- l'actif boulevard Saint-Germain (Paris, 75) comprend, aux 5ème et 6ème étages, une partie résidentielle.
- le 1er étage de la Tour Maine Montparnasse (Paris, 75) comprend des locaux commerciaux.
- l'immeuble de l'avenue d'Italie (Paris, 75) comprend un local commercial en pied d'immeuble.

Nous avons cependant choisi de déterminer la typologie des immeubles à partir de leur affectation prédominante. Ainsi 89,1 % du patrimoine immobilier de la SCPI (en valeur vénale au 31 décembre 2013) est composé d'actifs de bureaux et 10,9 % de murs de commerces.

91,5 % du patrimoine immobilier (en valeur vénale au 31 décembre 2013) sont localisés en Ile-De-France, dont 46,8 % à Paris intra-muros. 8,5 % du patrimoine immobilier se situe au centre de Londres.

COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER
en % de la valeur vénale des immeubles au 31/12/2013

	BUREAUX	COMMERCES	TOTAL
PARIS	35,9 %	10,9 %	**46,8 %**
Région parisienne	44,8 %		**44,8 %**
International (Royaume-Uni)	8,5 %		**8,5 %**
TOTAL	**89,1 %**	**10,9 %**	**100,00 %**

ÉVOLUTION DES VALEURS

La valeur vénale hors droits du patrimoine d'Ufifrance Immobilier, établie par l'expert indépendant Expertises Galtier, s'élève à 362 410 000 euros au 31 décembre 2013, soit une progression de 14,5 % par rapport au 31 décembre 2012, incluant les deux actifs acquis en 2013. A périmètre constant, la valeur vénale globale du patrimoine progresse de 0,71 %. Les actifs qui ont connu des variations de leur valeur vénale les plus importantes sur l'année 2013 sont les suivants :

- l'actif ayant connu la plus forte progression de sa valeur vénale est l'immeuble de commerce acquis en 2012 situé rue Bonaparte à Paris (6ème) avec une hausse de 7,5 % en 2013 ;
- l'immeuble sis 48 rue de Monceau, Paris (8ème) a vu sa valeur s'accroître de 4,8 % en un an
- enfin, la valeur de l'immeuble « Le Descartes 2 » à Noisy-le-Grand (93) a connu une forte dépréciation avec une baisse de 10 % par rapport à l'exercice précédent, qui traduit la vacance significative du bien. Cet actif représente 1 % de la valeur vénale totale du patrimoine immobilier de la SCPI Ufifrance Immobilier.

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

ADRESSE	TYPOLOGIE	SURFACE EN M²	DATE D'ACQUISITION	VALEUR D'ACQUISITION HF ET HD	TRAVAUX	GARANTIES LOCATIVES	VALEURS BILANTIELLES
75016 PARIS 18 rue Jean Giraudoux	Bureau	2 139	20/04/1989	22 092 646,32	1 119 837,43		23 212 483,75
92000 NANTERRE Immeuble « Plein Ouest »	Bureau	4 101	25/07/1989	10 126 038,79			10 126 038,79
75009 PARIS 4 cité de Londres	Bureau	2 695	17/01/1990	35 520 621,02	548 653,65		36 069 274,67
75010 PARIS 18 rue d'Hauteville	Bureau	1 014	26/04/1990	7 728 235,24			7 728 235,24
92000 NANTERRE 126 av. Georges Clémenceau	Bureau	2 332	27/04/1990	4 182 133,89	95 043,01		4 277 176,90
75013 PARIS 5 avenue d'Italie	Bureau	1 884	01/06/1990	13 339 289,01	642 093,76		13 981 382,77
93160 NOISY-LE-GRAND Immeuble « Le Descartes 2 »	Bureau	6 920	13/06/1990	11 047 827,83			11 047 827,83
92100 BOULOGNE « Le Silly »	Bureau	8 628	31/07/1990	52 125 833,06	860 889,43		52 986 722,49
75002 PARIS 18 rue du Croissant	Bureau	2 270	20/12/1990	26 373 679,98			26 373 679,98
75008 PARIS 47 rue de Monceau	Bureau	1 536	26/12/1990	17 988 984,04			17 988 984,04
75015 PARIS Tour Maine Montparnasse	Bureau	581	18/01/1991	5 030 817,56			5 030 817,56
92300 LEVALLOIS-PERRET Immeuble « Le Villiers »	Bureau	3 706	17/12/1991	23 829 863,84	516 421,98		24 346 285,82
92000 LA DÉFENSE rue des Trois Fontanots	Bureau	3 753	30/06/1992	17 589 567,61	271 683,69		17 861 251,30
78180 SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES 41-43 avenue du Centre	Bureau	4 478	27/04/1993	10 503 737,29	871 574,01		11 375 311,30
92400 COURBEVOIE 13 rue de l'Abreuvoir	Bureau	3 349	30/06/1993	13 720 411,55	216 552,65		13 936 964,20
75006 PARIS 120 bd Saint-Germain	Bureau	2 571	30/09/1993	9 909 186,12	1 233 246,87		11 142 432,99
75008 PARIS 53 avenue Hoche	Bureau	1 263	30/12/1993	8 720 083,79	128 708,55		8 848 792,34
92000 LA DÉFENSE 12 place de La Défense	Bureau	5 340	27/09/1994	22 867 352,58			22 867 352,58
GB LONDRES Golden Square 33	Bureau	1 535	09/12/1994	13 795 542,18			13 795 542,18
GB LONDRES Ivy Bridge House 1-5 Adam Street	Bureau	2 539	09/12/1994	16 044 406,56			16 044 406,56
92300 LEVALLOIS-PERRET 88-88 bis, rue de Villiers	Bureau	1 830	30/11/1999	5 731 636,69			5 731 636,69
75006 PARIS 64, rue Bonaparte	Commerce	561	20/12/2012	9 150 000,00		(290 000,00)	9 150 000,00
75008 PARIS 170, boulevard Haussmann	Commerce	340	21/12/2012	9 492 000,00			9 492 000,00
75006 PARIS 64, rue Bonaparte	Commerce	642	28/03/2013	18 134 500,00			18 134 500,00
75008 PARIS 69-71 Miromesnil	Bureau	2 670	27/12/2013	24 093 190,00			24 093 190,00
	TOTAL	**68 676**		**409 137 584,95**	**6 504 705,03**	**(290 000,00)**	**415 352 289,98**

La valeur vénale hors droits du patrimoine immobilier de la SCPI au 31 décembre 2013 est de 362 410 000 euros. Les valeurs d'expertises par actif ne sont pas publiées dans ce rapport afin de ne pas introduire de distorsion dans l'information de marché. Elles sont consultables par les associés dans les locaux de la société de gestion sur simple demande auprès du Service Associés. Les surfaces indiquées sont les surfaces locatives et ne comprennent pas les parties communes.

SITUATION LOCATIVE

Les revenus locatifs de la SCPI en 2013 s'élèvent à 22,47 millions d'euros, soit une hausse de 7,4 % par rapport à 2012.

Le patrimoine immobilier d'Ufifrance Immobilier est loué à 83 locataires. Les 10 principaux locataires en termes de loyer annualisé représentent 53,5 % de l'ensemble des flux locatifs.

10 PRINCIPAUX LOCATAIRES EN % DU REVENU LOCATIF (SELON QP DE LA SCPI)

ENTREPRISE	SECTEUR D'ACTIVITÉ	SURFACE EN M²	% TOTAL DU REVENU LOCATIF ANNUALISÉ 2013
HENKEL	Hygiène Santé Cosmétique	7 594	11,6 %
CIE DE FORMATION	Formation	2 695	5,5 %
PREFECTURE DE POLICE	Service public	2 270	5,4 %
EDF	Energie	3 115	5,4 %
BNP PARIBAS	Banque	3 467	5,0 %
ORANGE	Telecom	2 487	4,6 %
SEDIF	Services aux collectivité	1 854	4,4 %
PARFIP	Finance	1 833	4,0 %
CABINET SIMON	Avocats	1 536	3,9 %
ALTI	Conseil	1 830	3,8 %
	TOTAL	**28 681**	**53,5 %**

Le taux d'occupation financier(1) s'élève pour l'année 2013 à 94,0 % en moyenne, et à 96,2 % au 4ème trimestre 2013.

En termes de surface, sur les 68 676 m² du patrimoine immobilier d'Ufifrance Immobilier, 8 908 m² étaient vacants au 31 décembre 2013, soit un taux d'occupation physique instantané de 87,0 %(2) .

Sur le plan locatif, 6 opérations de commercialisation (hors renouvellement et extension) ont été conclues au cours de l'exercice 2013 et ont permis de relouer :

- 60 m² de bureaux situés boulevard Saint Germain – Paris 6ème ;
- 170 m² de bureaux situés avenue d'Italie – Paris 13ème à SATT IDF ;
- 285 m² de bureaux situés rue Hauteville – Paris 13ème à Almavia ;
- 353 m² de bureaux situés avenue George Clémenceau – Nanterre (92) à IPTR ;
- 70 m² de bureaux situés avenue George Clémenceau – Nanterre (92) à GFF Technologies ;
- 194 m² de bureaux situés avenue d'Italie – Paris 13ème à Suadéo.

SURFACES VACANTES AU 31 DÉCEMBRE 2013

ADRESSE	TYPOLOGIE	VACANCE EN M²	LOYER EUROS / M²	LOYER POTENTIEL EN EUROS / AN
93160 NOISY-LE-GRAND Immeuble « Le Descartes 2 »	Bureau	6 486	80	518 880
92300 LEVALLOIS-PERRET 62/72, rue de Villiers	Bureau	673	340	228 820
92000 NANTERRE 117 av. Georges Clémenceau	Bureau	890	140	124 600
92000 NANTERRE 126 av. Georges Clémenceau	Bureau	859	86	73 874
	TOTAL	**8 908**		**946 174**

(1) Le taux d'occupation financier (TOF) est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.
(2) Les modalités de calcul du taux d'occupation physique (TOP) sont spécifiques à chaque société de gestion et ne permettent donc pas un comparatif exact entre SCPI.

ARBITRAGES DE L'ANNÉE

Aucun arbitrage n'a été réalisé au cours de l'exercice 2013. L'équipe de gestion reste vigilante quant à de possibles opportunités qui pourraient se présenter en 2014.

ACQUISITIONS DE L'ANNÉE

En mars 2013, Ufifrance Immobilier s'est porté acquéreur d'un actif pour un montant total d'investissement de 18 millions d'euros hors frais et hors droits. Cette acquisition porte sur une boutique de 642 m² située rue Bonaparte à Paris (6ème). Elle est louée à l'enseigne Nespresso.

Par ailleurs, en décembre, la SCPI a fait l'acquisition, pour un montant hors droits et hors frais de 24 millions d'euros, d'un immeuble de qualité idéalement situé dans le Quartier Central des Affaires de Paris, rue de Miromesnil (8ème). Cet actif développe 2 670 m² de bureaux et est entièrement loué à EDF.

ADRESSE	TYPOLOGIE	SURFACE EN M²	MONTANT DE L'ACQUISITION HORS FRAIS ET HORS DROITS	DATE D'ACQUISITION
75006 PARIS 64, rue Bonaparte	Commerce	642	18 134 500,00	28/03/2013
75008 PARIS 69-71 Miromesnil	Commerce	2 670	24 093 190,00	27/12/2013
	TOTAL	**3 312**	**42 227 690,00**	

TRAVAUX

Sur l'exercice 2013, les travaux comptabilisés en grosses réparations sont les suivants :

ADRESSE	DATE D'ACQUISITION	ENTRETIEN ET REPARATIONS NON RECUPERABLES	GROS TRAVAUX HT PROVISIONNES	TOTAL
75002 PARIS 18 rue du Croissant	20/12/1990	9 250,00	107 904,00	117 154,00
75009 PARIS 4 cité de Londres	17/01/1990		54 600,00	54 600,00
93160 NOISY-LE-GRAND Immeuble « Le Descartes 2 »	13/06/1990	22 150,77	27 293,03	49 543,80
92300 LEVALLOIS-PERRET 88-88 bis, rue de Villiers	30/11/1999		47 664,50	47 664,50
75010 PARIS 18 rue d'Hauteville	26/04/1990	2 890,00	16 806,00	19 696,00
75015 PARIS Tour Maine Montparnasse	18/01/1991	360,00	9 683,21	10 043,21
75006 PARIS 120 bd Saint-Germain	30/09/1993	1650,11	3 965,62	5 615,73
92000 NANTERRE 126 av. Georges Clémenceau	27/04/1990	4 370,02		4 370,02
92000 NANTERRE Immeuble « Plein Ouest »	25/07/1989	7 364,23	(4 014,23)	3 350,00
92300 LEVALLOIS-PERRET Immeuble « Le Villiers »	17/12/1991	2 766,31		2 766,31
75013 PARIS 5 avenue d'Italie	01/06/1990	231,00		231,00
78180 SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES 41-43 avenue du Centre	27/04/1993	130,20		130,20
92400 COURBEVOIE 13 rue de l'Abreuvoir	30/06/1993		(89,53)	(89,53)
92100 BOULOGNE « Le Silly »	31/07/1990		(6 750,00)	(6 750,00)
	TOTAL	**51 162,64**	**257 162,60**	**308 325,24**

RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

Au terme de l'exercice 2013, le résultat de la SCPI Ufifrance Immobilier s'élevait à 17 605 785,62 euros, portant ainsi, compte tenu du report à nouveau de l'exercice antérieur de 2 583 844,10 euros le montant total distribuable à 20 189 629,72 euros.

La distribution au titre de l'exercice 2013 s'est élevée à 16 625 607,43 euros, soit 8,00 euros pour une part en jouissance tout au long de l'année, stable par rapport à l'exercice précédent.

	2009	2010	2011	2012	2013
Résultat / part	7,21	7,09	7,46	8,03	8,47
Distribution / part	8,00	7,30	7,30	8,00	8,00
Report à nouveau / part	1,25	1,06	1,21	1,24	1,71

Après affectation du résultat 2013, le report à nouveau s'élèvera à 3 564 022,29 euros, soit 1,71 euro par part et 78 jours de distribution. Il est en hausse de 37,9 % par rapport à l'exercice précédent.
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Ufifrance Immobilier est une SCPI à capital fixe dont l'augmentation de capital a eu lieu entre 1989 et 1994. Le nombre de parts est resté stable depuis cette date à 2 078 203.

Les associés d'Ufifrance Immobilier sont, au 31 décembre 2013, au nombre de 9 944.

ÉVOLUTION DU CAPITAL

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31 DÉCEMBRE	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS AU COURS DE L'ANNÉE(1)	NOMBRE DE PARTS AU 31 DÉCEMBRE	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31 DÉCEMBRE	RÉMUNÉRATION HORS TAXES DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION LORS DES SOUSCRIPTIONS (AU COURS DE L'ANNÉE)	PRIX D'ENTRÉE AU 31 DÉCEMBRE(2)
2009	317 965 060,00	–	2 078 203	9 776	–	134,04
2010	317 965 060,00	–	2 078 203	9 625	–	145,21
2011	317 965 060,00	–	2 078 203	9 545	–	130,69
2012	317 965 060,00	–	2 078 203	10 156	–	134,04
2013	317 965 060,00	–	2 078 203	9 944	–	150,80

(1) Capital fermé.
(2) Correspond au prix d'execution tous frais compris, résultant de la dernière confrontation de l'année en date du 5 décembre.

Ufifrance Immobilier est dotée d'un marché secondaire organisé par la société de gestion, sur lequel les ordres d'achat et de vente sont confrontés mensuellement afin de donner lieu à un prix d'exécution. L'acquéreur d'une part sur le marché secondaire paie ce prix d'exécution auquel s'ajoutent les droits d'enregistrement ainsi que les frais liés à l'organisation par la société de gestion du marché secondaire.

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

ANNÉE	01/01/2009	01/01/2010	01/01/2011	01/01/2012	01/01/2013
Prix d'exécution, tous frais compris, au	139,62	134,04	145,21	130,69	134,04
Dividende versé au titre de l'année(1)	8,00	7,30	7,30	8,00	8,00
Taux de distribution sur valeur de marché (DVM)	5,16 %(2)	5,29 %(2)	5,14 %(2)	5,80 %(3)	5,78 %(3)
Report à nouveau cumulé par part au capital(4)	1,25	1,06	1,21	1,24	1,71

(1) Dividende et rendement pour une part ayant eu jouissance au 1er janvier.
(2) Taux de rendement selon l'ancienne méthode de calcul : division du dividende versé au titre de l'année par le prix de souscription au 1er janvier de la même année,
(3) Taux de DVM : division du dividende brut versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen pondéré de l'année N.
(4) Report à nouveau après affectation du résultat.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Le TRI (taux de rentabilité interne) annualisé d'Ufifrance Immobilier s'élève pour la période 2008-2013 (TRI sur 5 ans) à 4,02 %, pour la période 2006-2013 (TRI sur 7 ans) à 2,39 %, et pour la période 2003-2013 (TRI sur 10 ans) à 5,79 %. Le taux de distribution sur valeur de marché[1] , calculé selon les nouvelles normes de place, s'élève pour 2013 à 5,78 %.

TRI 5 ANS (2008-2013)	TRI 7 ANS (2006-2013)	TRI 10 ANS (2003-2013)
4,02 %	2,39 %	5,79 %

En 2013, 77 284 parts se sont échangées sur le marché secondaire d'Ufifrance Immobilier. Le prix d'exécution net vendeur a passé la barre des 120 euros en milieu d'année pour s'installer à un prix de 135 euros à partir de la confrontation de novembre. Le prix d'exécution tous frais compris (150,80 euros au 5 décembre 2013) permet d'établir la capitalisation d'Ufifrance Immobilier, en valeur d'achat, à 313 393 012,40 euros.

Les ordres de vente n'ayant pas trouvé de contrepartie, en date de la dernière confrontation de l'année, représentent 17 815 parts, soit 0,86 % du nombre total de parts. Ce nombre de parts en attente reste très éloigné du seuil de 10 % qui nécessiterait un signalement à l'AMF. Il s'explique par un nombre relativement important d'ordres de vente à un prix minimum sans rapport avec la situation du marché des parts. Il est rappelé qu'un ordre de vente n'a pas de durée prédéfinie.

Un marché de gré à gré, non organisé par la société de gestion, existe également. En 2013, 215 parts d'Ufifrance Immobilier ont été échangées sur ce marché, à un prix librement négocié entre les parties.

(1) Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) : division du dividende brut versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen pondéré de l'année N.

13 RUE DE L'ABREUVOIR - COURBEVOIE (92)
Droits photos : Philippe Matsas.

ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS

	2009		2010		2011		2012		2013	
	Montant	% du total du revenu	Montant	% du total du revenu	Montant	% du total du revenu	Montant	% du total du revenu	Montant	% du total du revenu
REVENUS										
Recettes locatives brutes	9,46	98,85 %	9,26	99,04 %	9,60	98,77 %	10,07	96,59 %	10,82	98,91 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,09	0,94 %	0,04	0,43 %	0,10	1,03 %	0,04	0,36 %	0,01	0,08 %
Produits divers	0,02	0,21 %	0,05	0,53 %	0,02	0,21 %	0,32	3,05 %	0,11	1,02 %
TOTAL DES REVENUS	**9,57**	**100,00 %**	**9,35**	**100,00 %**	**9,72**	**100,00 %**	**10,42**	**100,00 %**	**10,93**	**100,00 %**
CHARGES										
Commission de gestion	0,93	9,72 %	0,91	9,73 %	0,95	9,77 %	1,01	9,67 %	1,09	9,98 %
Autres frais de gestion*	0,28	2,93 %	0,31	3,32 %	0,27	2,78 %	0,04	0,41 %	0,22	2,03 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice							0,01	0,07 %	0,02	0,23 %
Charges immobilières non récupérées	0,45	4,70 %	0,65	6,95 %	0,61	6,28 %	0,59	5,64 %	0,55	5,00 %
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	**1,66**	**17,35 %**	**1,87**	**20,00 %**	**1,83**	**18,83 %**	**1,65**	**15,49 %**	**1,89**	**17,24 %**
Amortissements nets										
Patrimoine	0,04	0,42 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,01 %	0,00	0,01 %
Autres (charges à étaler)										
Provisions										
Dotation provision pour grosses réparations	0,69	7,21 %	0,39	4,17 %	0,42	4,32 %	0,75	7,23 %	0,53	4,86 %
Dotation nette aux autres provisions(1)	(0,03)	(0,31 %)	0,00	0,00 %	0,01	0,10 %	(0,01)	(0,08 %)	0,04	0,41 %
SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES	**0,70**	**7,31 %**	**0,39**	**4,17 %**	**0,43**	**4,42 %**	**0,75**	**7,16 %**	**0,58**	**5,28 %**
TOTAL DES CHARGES	**2,36**	**24,66 %**	**2,26**	**24,17 %**	**2,26**	**23,25 %**	**2,39**	**22,96 %**	**2,46**	**22,52 %**
RÉSULTAT	**7,21**	**75,34 %**	**7,09**	**75,83 %**	**7,46**	**76,75 %**	**8,03**	**77,04 %**	**8,47**	**77,48 %**
Variation du report à nouveau	(0,79)	(8,25 %)	(0,21)	(2,25 %)	0,16	1,65 %	0,03	0,29 %	0,47	4,30 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	8,00	83,59 %	7,30	78,07 %	7,30	75,10 %	8,00	76,75 %	8,00	73,16 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	7,85	82,03 %	7,17	76,68 %	7,15	73,56 %	7,99	76,66 %	8,00	73,16 %

* Ce poste comprend les frais suivants nets de leurs transferts de charges : les honoraires du Commissaire aux Comptes, les honoraires de commercialisation, d'arbitrage et d'expertise du patrimoine, les frais de publication, les frais d'Assemblées et de Conseils de Surveillance, les frais bancaires, les frais d'actes, la cotisation AMF, les pertes sur créances irrécouvrables, les commissions de souscription ainsi que les charges financières et exceptionnelles.

(1) Dotation de l'exercice diminuée des reprises

Les revenus 2013 d'Ufifrance Immobilier progressent de 4,9 % par rapport à 2012 sous l'effet de la hausse des recettes locatives (+ 7,4 %) qui est atténuée par le ralentissement des produits divers et des revenus financiers. En matière de charges, les dotations aux provisions pour grosses réparations diminuent fortement (- 29,4 %). Malgré une bonne maîtrise des autres frais de gestion, le total des charges de la SCPI s'inscrit en légère hausse de 2,9 % par rapport au précédent exercice.

Le résultat d'Ufifrance Immobilier s'établit à 8,47 euros par part, en hausse de 5,5 % par rapport à l'exercice 2012. Il permet de distribuer 8,00 euros par part et de doter le report à nouveau de 0,47 euro par part.

VALEURS DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2013

Conformément aux dispositions en vigueur, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs :

- comptable, soit la valeur résultant de l'état du patrimoine
- de réalisation, soit la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs,
- de reconstitution, soit la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Ces valeurs se sont établies ainsi qu'il suit :

Valeur immobilisée des acquisitions	415 352 289,98
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(66 247 363,17)
Valeur comptable	**349 104 926,81**
Valeur comptable ramenée à une part)	**167,98**
Valeur des immeubles "actuelle"	362 410 000,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(33 175 427,62)
Valeur de réalisation	**329 234 572,38**
Valeur de réalisation ramenée à une part	**158,42**
Valeur de réalisation	329 234 572,38
Frais d'acquisition des immeubles	20 830 870,00
Commission de souscription*	18 502 090,13
Valeur de reconstitution	**368 567 532,51**
Valeur de reconstitution ramenée à une part	**177,35**

EMPLOI DES FONDS

	Total au 31/12/2012*	Durant l'année 2013	Total au 31/12/2013
Fonds collectés	442 870 893,31		442 870 893,31
Plus et moins values sur cessions d'immeubles	(4 919 191,31)		4 919 191,31
Achats d'immeubles	(372 221 824,62)	(43 130 465,36)	(415 352 289,98)
Amortissements des constructions	26 041 037,25	3 079,78	26 044 117,03
Frais d'acquisition des immobilisations	(44 462 822,84)	(3 487 187,91)	(47 950 010,75)
Commission de souscription	(47 636 476,22)		(47 636 476,22)
Emprunts		44 000 000,00	44 000 000,00
Sommes restant à investir	**(328 384,43)**	**(2 614 573,49)**	**(2 942 957,92)**

* Depuis l'origine de la société.

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

En application de l'article D. 441-4 du Code du Commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture du 31 décembre 2013 des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance.

Échéances (J= date de clôture)	Dettes échues à la clôture	Échéances à J+15	Échéances à J+16 et J+30	Échéances à J+31 et J+45	Échéances à J+46 et J+60	Échéances au-delà de J+60	Hors échéance	Total dettes fournisseurs
Fournisseurs			267 357,59				228 851,34	**496 208,93**
Fournisseurs d'Immobilisations			94 520,20					**94 520,20**
TOTAL A PAYER			**361 877,79**				**228 851,34**	**590 729,13**

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Mesdames, messieurs,

Nous avons poursuivi en 2013 notre travail de gestion, d'investissement et d'arbitrages sur le patrimoine immobilier de votre SCPI.

Nous avons notamment procédé à l'acquisition d'un actif de commerce rue Bonaparte à Paris 6ème pour un montant de 19,5 millions d'euros frais et droits inclus. Le locataire est l'enseigne commerciale Nespresso. Cet investissement orienté commerce permet d'offrir une diversification à votre SCPI, tout en restant en cohérence avec le profil « prime » du patrimoine d'Ufifrance Immobilier. Votre conseil de surveillance a été tenu régulièrement informé de cette opération. Nous avons également procédé en fin d'année à l'acquisition de bureaux au 69-71 rue Miromesnil dans le 8ème arrondissement de Paris pour un montant de 25,5 millions d'euros frais et droits inclus, loués à EDF.

L'amélioration du taux d'occupation financier de votre SCPI, qui passe de 93,3 % au 31 décembre 2012 à 96,2 % au 31 décembre 2013, est également le fruit d'un travail de relocation des locaux vacants.

L'amélioration de la situation du marché secondaire de votre SCPI est également à souligner, avec un prix d'exécution qui progresse de 12,5 % en 2013 et la division par deux du nombre de parts en attente de cession.

Au titre de l'année 2013 le résultat net de votre SCPI nous permet de vous proposer une distribution de 8,00 euros par part, et de poursuivre la reconstitution du report à nouveau.

Pour l'année 2014, nous avons l'ambition de poursuivre notre travail de gestion active de votre patrimoine immobilier. Cette démarche viendra consolider le revenu locatif. Des opportunités d'arbitrages ont été identifiées en 2013, qui pourront se concrétiser en 2014.

L'année 2014 verra également, à partir de juillet, la transposition aux Sociétés de Gestion de Portefeuille de la Directive Européenne Alternative Investment Fund Managers (AIFM). Elle s'accompagne de mesures de modernisation des SCPI, qui ouvrent à Ufifrance Immobilier des possibilités nouvelles en matière de gestion.

La société de gestion

69/71 RUE MIROMESNIL - PARIS (75)
Droits photos : Philippe Matsas.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

12 PLACE DE LA DÉFENSE - LA DÉFENSE (92)
Droits photos : Philippe Matsas.

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission générale de vérification et de contrôle, votre conseil de surveillance a été régulièrement informé par la société de gestion de l'évolution du marché des parts et de la gestion de votre patrimoine immobilier.

1. Le marché des parts de votre SCPI a connu en 2013 un montant global d'échanges de 10 692 762,93 euros (77 284 parts). Au 5 décembre 2013, dernière confrontation de l'année 2013, le prix d'exécution net vendeur est de 135,00 euros, soit un prix d'exécution TTC de 150,80 euros.

2. Votre SCPI a acquis en mars 2013 l'actif commercial situé rue Bonaparte à Paris (75006) pour un montant de 19,5 millions d'euros frais et droits inclus, ainsi que le 69-71 rue Miromesnil dans le 8ème arrondissement de Paris pour un montant de 25,5 millions d'euros frais et droits inclus.

3. Le dividende proposé est de 8,00 euros par part. Cette distribution permet au taux de distribution sur valeur de marché(1) 2013 d'Ufifrance Immobilier de s'établir à 5,78 %.

4. Le montant des honoraires versés à la société de gestion Primonial REIM pour la gestion des biens sociaux a été vérifié. Conformément à l'article 18 des statuts, il représente 10 % du montant des revenus hors taxes de la société, à l'exclusion des produits financiers.

5. L'expert indépendant EXPERTISES GALTIER a actualisé au 31 décembre 2013 l'expertise du patrimoine immobilier de votre SCPI. L'expertise a conclu à une hausse de 0,71 % de la valeur du patrimoine au cours de l'année 2013, à périmètre constant.

6. Votre conseil de surveillance a constaté que la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution ont été établies conformément aux dispositions légales en vigueur, à vos statuts et à la réglementation relative aux SCPI.

7. Votre conseil de surveillance a été informé des conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, éventuellement conclues au cours de l'exercice et de la poursuite de celles existant antérieurement. Ces conventions sont détaillées dans le rapport du Commissaire aux Comptes.

8. Les membres du conseil de surveillance vous demandent d'autoriser la société de gestion à mettre votre SCPI en conformité avec la directive européenne dite AIFM et la loi de Modernisation.

9. Les membres du conseil de surveillance vous demandent également d'adopter la nouvelle rédaction de la politique d'investissement de votre SCPI.

10. Nous vous recommandons d'adopter l'ensemble des résolutions qui vous sont proposées en assemblée générale annuelle.

Le conseil de surveillance

(1) Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) : division du dividende brut versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen pondéré de l'année N.

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

53 AVENUE HOCHE - PARIS (75)
Droits photos : Philippe Matsas.

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS. Exercice clos le 31/12/2013

Aux Associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2013, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société Ufifrance Immobilier, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues en coûts historiques et la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles, déterminée par l'expert indépendant, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.
Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

2. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :
Comme indiqué dans l'annexe, votre société est soumise à des dispositions comptables spécifiques (avis n° 98-06 du CNC et règlement CRC 99-06). Nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions en matière de principes comptables et de présentation.
Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.
Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données par la société de gestion dans le rapport de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Paris-La Défense, le 28 mars 2014
Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG et Autres
Vincent Roty

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Aux Associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.
Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.
Par ailleurs, en application de l'article 19 des statuts, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée.
Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée
Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé
Nous avons été avisés des conventions suivantes, mentionnées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, qui sont intervenues au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société Primonial Reim, société de gestion de votre société
Convention de commissions d'arbitrage.

Nature et objet
Une rémunération supplémentaire, relative aux commissions d'arbitrage, a été versée à la société de gestion suite à l'acquisition d'un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier de la SCPI Ces honoraires ont été calculés comme suit : 1,25 % hors taxes, augmenté de la T.V.A. au taux en vigueur, du prix net de l'acquisition de l'immeuble réglé par la SCPI Ufifrance Immobilier.

Modalités
Ces honoraires, facturés lors du réinvestissement des fonds sont calculés comme suit : 1,25 % hors taxes, augmenté de la T.V.A. au taux en vigueur, du prix net de l'acquisition de l'immeuble réglé par la SCPI Ufifrance Immobilier.
Le montant des commissions d'arbitrage perçues par la société de gestion au titre de l'exercice 2013 s'est élevé à 525 041 euros hors taxes.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée
Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé
Conformément aux dispositions statutaires de votre société, nous avons été informés que l'exécution de la convention suivante, déjà approuvée par l'assemblée au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société Primonial Reim, société de gestion de votre société
Convention de gérance.

Nature et objet
La rémunération de la gérance fixée par l'article 18 des statuts prévoit le versement à cette dernière d'une commission de gestion représentant 10 % du montant des encaissements hors taxes de votre société, à l'exclusion des produits financiers.

Modalités
Le montant de la rémunération de gestion comptabilisée en charges au titre de l'exercice 2013 s'est élevé à 2 268 903,09 euros hors taxes.

Paris-La Défense, le 28 mars 2014
Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG et Autres
Vincent Roty

COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2013

IMMEUBLE « PLEIN OUEST » – 177 AVENUE GEORGES CLÉMENCEAU – NANTERRE (92)
Droits photos : Philippe Matsas.

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2013

	31/12/2013		31/12/2012	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	408 847 584,95	362 410 000,00	366 909 894,95	316 570 000,00
Agencements, aménagements et installations	6 504 705,03		5 311 929,67	
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérables sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	(26 044 117,03)		(26 041 037,25)	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	(7 027 818,52)		(6 179 889,14)	
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL (I)	**382 280 354,43**	**362 410 000,00**	**340 000 898,23**	**316 570 000,00**
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	123 062,91	123 062,91	121 223,04	121 223,04
Créances				
Locataires et comptes rattachés	464 591,79	464 591,79	25 486,85	25 486,85
Autres créances	956 471,24	956 471,24	1 232 660,12	1 232 660,12
Provisions pour dépréciation des créances	(135 693,55)	(135 693,55)	(43 126,84)	(43 126,84)
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	20 006 451,29	20 006 451,29	19 574 002,38	19 574 002,38
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	(47 526 333,16)	(47 526 333,16)	(2 877 330,18)	(2 877 330,18)
Dettes d'exploitation	(1 412 481,50)	(1 412 481,50)	(176 399,50)	(176 399,50)
Dettes diverses	(5 509 374,18)	(5 509 374,18)	(6 010 555,01)	(6 010 555,01)
TOTAL (II)	**(33 033 305,06)**	**(33 033 305,06)**	**11 845 960,86**	**11 845 960,86**
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	(142 122,56)	(142 122,56)	(234 922,56)	(234 922,56)
TOTAL (III)	**(142 122,56)**	**(142 122,56)**	**(234 922,56)**	**(234 922,56)**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	**349 104 926,81**		**351 611 936,53**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		**329 234 572,38**		**328 181 038,30**

* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-109 et R.214-157-1 du Code monétaire et financier.

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES DU 1ER JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2013

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE AU 01/01/2013	AFFECTATION 2012	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE AU 31/12/2013(1)
Capital	**317 965 060,00**			**317 965 060,00**
Capital souscrit	317 965 060,00			317 965 060,00
Prime d'émission	**32 806 534,25**		**(3 487 187,91)**	**29 319 346,34**
Prime d'émission	124 905 833,31			124 905 833,31
Prélèvement sur prime d'émission	(92 099 299,06)		(3 487 187,91)	(95 586 486,97)
Primes de fusion				
Ecarts de réévaluation				
Réserves indisponibles				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values sur cessions d'immeubles	**(4 919 191,31)**			**(4 919 191,31)**
Réserves	**3 175 689,49**			**3 175 689,49**
Report à nouveau	**2 519 460,88**	**64 383,22**		**2 583 844,10**
Résultat de l'exercice	**64 383,22**	**(64 383,22)**	**980 178,19**	**980 178,19**
Résultat de l'exercice	16 689 984,51	(16 689 984,51)	17 605 785,62	17 605 785,62
Acomptes, sur distribution	(16 625 601,29)	16 625 601,29	(16 625 607,43)	(16 625 607,43)
TOTAL GÉNÉRAL	**351 611 936,53**		**(2 507 009,72)**	**349 104 926,81**

(1) Correspond à la colonne "Valeurs bilantielles" de l'état du patrimoine.

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2013

CHARGES	2013	2012
CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges ayant leur contrepartie en produits		
Charges locatives	2 539 805,00	2 257 870,00
Autres charges	1 857 421,60	1 881 105,52
	4 397 226,60	**4 138 975,52**
Charges non refacturées		
Charges locatives	1 253 701,24	1 531 570,66
Travaux d'entretien	51 162,64	15 612,68
Grosses réparations	257 162,60	511 602,94
Autres charges		
	1 562 026,48	**2 058 786,28**
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	**5 959 253,08**	**6 197 761,80**
CHARGES D'EXPLOITATION		
Rémunération de la société de gestion	**2 268 903,09**	**2 094 645,41**
Diverses charges d'exploitation	**64 808,86**	**56 541,15**
Dotation aux amortissements d'exploitation	**3 079,78**	**3 079,78**
Dotation aux provisions d'exploitation		
Provision pour créances douteuses	95 357,92	3 225,01
Provision pour grosses réparations	1 105 091,98	1 565 192,09
Autres provisions		
	1 200 449,90	**1 568 417,10**
Commission de souscription		
Frais d'acquisition	**3 487 187,91**	**1 917 450,70**
Autres charges (Honoraires sur Arbitrage)		**242 400,00**
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	**7 024 429,54**	**5 882 534,14**
Charges financières	**359 300,14**	**35,73**
Charges exceptionnelles	**36 561,56**	**31 848,81**
TOTAL DES CHARGES	**13 379 544,32**	**12 112 180,48**
BÉNÉFICE DE L'EXERCICE	**17 605 785,62**	**16 689 984,51**
TOTAL GÉNÉRAL	**30 985 329,94**	**28 802 164,99**

PRODUITS	2013	2012
PRODUITS IMMOBILIERS		
Loyers	22 476 278,09	20 924 889,29
Charges refacturées	4 514 026,69	4 447 700,45
Produits annexes	212 752,85	21 564,80
TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS	**27 203 057,63**	**25 394 154,54**
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises de provisions d'exploitation		
Créances douteuses	2 791,22	20 016,04
Grosses réparations	257 162,60	511 602,94
Autres reprises de provisions		
	259 953,82	**531 618,98**
Transfert de charges d'exploitation		**242 400,00**
Autres produits		**500 000,00**
Prélèvements sur prime d'émission		
Commission de souscription		
Frais d'acquisition	3 487 187,91	1 917 450,70
Autres prélèvements		
	3 487 187,91	**1 917 450,70**
Prélèvements sur prime de fusion		
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	**3 747 141,73**	**3 191 469,68**
Produits financiers	**17 118,59**	**77 483,91**
Produits exceptionnels	**18 011,99**	**139 056,86**
TOTAL DES PRODUITS	**30 985 329,94**	**28 802 164,99**
TOTAL GÉNÉRAL	**30 985 329,94**	**28 802 164,99**

ANNEXE FINANCIÈRE

TOUR MONTPARNASSE - PARIS (75)
Droits photos : Philippe Matsas.

L'annexe ci-dessous fait partie intégrante des comptes annuels établis conformément :

- aux conventions générales comptables, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices ;
- aux règles spécifiques applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) régies par le Code monétaire et financier et par le Plan Comptable des SCPI approuvé par le Conseil national de la comptabilité (CNC) le 23 juin 1998 (avis N°98-06) incorporant les dispositions du règlement n°99-06 du Comité de la réglementation comptable (CRC).

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

1. Dérogations

- Aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels : néant ;
- Aux hypothèses de base sur lesquelles sont fondés les comptes annuels : néant ;
- À la méthode du coût historique dans la colonne "Valeurs bilantielles" de l'état du patrimoine : néant.

2. Précisions apportées sur les méthodes d'évaluation

a) Règles générales d'établissement des comptes

Selon les dispositions qui résultent du règlement du Comité de la Réglementation Comptable n° 99-06 du 23 juin 1999 applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2000, les comptes annuels présentés dans ce rapport comprennent :

- un bilan et une estimation des différents actifs (Etat du patrimoine)
- un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres
- un compte de résultat ;
- une annexe, qui détaille certains postes significatifs des comptes annuels

b) Principales règles d'évaluation

Immobilisations locatives

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne "valeurs bilantielles" de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition augmenté, s'il y a lieu, des dépenses jugées comme étant de nature à augmenter la valeur locative des biens. Ces dépenses ne subissent pas d'amortissement, conformément à la règlementation propre aux SCPI.

Le plan comptable préconise, lorsque la valeur du terrain ne peut être distinguée de la construction, de regrouper la comptabilisation de ces deux éléments. C'est la méthode retenue par la société, qui achète des immeubles existants.

La colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur nette des autres actifs de la société. Le total de cette colonne correspond à la « valeur de réalisation » définie aux articles L.214-109 et R.214-157-1 du Code monétaire et financier.

Immeubles acquis en VEFA

Les immeubles acquis en VEFA, font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en "Immobilisation en cours" pour la totalité de l'engagement immobilier. Les versements au titre des appels de fonds se font au fur et à mesure de l'avancement des travaux par un compte de fournisseur d'immobilisation.

Prélèvements sur prime d'émission

Les commissions de souscription versées à la société de gestion sont prélevées sur la prime d'émission.

Conformément aux recommandations du plan comptable des SCPI, les frais d'acquisitions sont comptabilisés en charges et prélevés sur la prime d'émission.

Les frais d'acquisitions des immobilisations acquises en 2013 s'élèvent à 3 487 187,91 euros. Ils ont fait l'objet d'une imputation sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges.

VALEURS VÉNALES DES IMMEUBLES LOCATIFS

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société EXPERTISES GALTIER en qualité d'expert immobilier indépendant. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans, elle est actualisée par l'expert immobilier chaque année sans visite systématique de l'immeuble.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995.

L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en mettant en œuvre deux méthodes :

- La méthode par comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes comparables,
- La méthode par capitalisation du revenu brut qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droit et hors frais.

Au 31 décembre 2013, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier d'UFIFRANCE IMMOBILIER est de 362 410 000 euros hors droits.

Plus ou moins-values de cession

Les plus ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions immobilières ont la nature de gains ou de pertes en capital. En conséquence, elles ne participent pas à la détermination du résultat.

Aucune cession d'éléments d'actif immobilier n'a eu lieu en 2013 au cours de l'exercice 2013.

ENTRETIEN DES IMMEUBLES

La loi du 31 décembre 1993 dispense les SCPI d'amortir leurs immobilisations. Toutefois, ces dernières dotent chaque année une provision pour grosses réparations.

Les provisions pour grosses réparations sont destinées à faire face à des travaux dont la réalisation est rendue nécessaire pour le maintien des immeubles dans un état conforme à leur destination.

Le montant prévisionnel des travaux à effectuer est calculé sur la base de 0,3 % de la valeur de construction et d'aménagement des immeubles. La provision est indexée à la hausse sur la base de l'indice du coût de la construction.

Les dépenses effectivement engagées se traduisent par une reprise de provision, à condition que le stock résiduel de provision permette de couvrir les dépenses prévisionnelles de grosses réparations.

Au 31 décembre 2013, la dotation à la provision pour grosses réparations s'établit à 1 105 091,98 euros. Des travaux de grosses réparations ont été réalisés au cours de l'exercice 2013 à hauteur de 257 162,60 euros.

Au 31 décembre 2013, la provision pour grosses réparations s'établit à 7 027 818,52 euros.

PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES

Les loyers et charges échus depuis plus de trois mois sont provisionnés à hauteur de 100 % de leur montant HT diminué des dépôts de garantie détenus et des commissions dues à la société de gestion.
Les provisions pour dépréciation des créances sont inscrites en déduction dans la colonne "Valeurs bilantielles" de l'état du patrimoine.

FAITS SIGNIFICATIFS 2013

Emprunts
Le 2 avril 2013, la SCPI Ufifrance Immobilier a fait l'acquisition d'un local commercial (Boutique Nespresso) situé au 64 rue Bonaparte à Paris 8ème. Cet investissement a été réalisé au moyen d'un emprunt immobilier in fine, contracté auprès de la banque Palatine, pour un montant total de 19 000 000 euros et sur une durée de 5 ans.
Le 24 décembre 2013, la SCPI Ufifrance Immobilier a fait l'acquisition d'un ensemble de bureaux situés au 69 – 71 rue Miromesnil à Paris 8ème. Cet investissement a été réalisé au moyen d'un crédit relais, contracté auprès de la banque Palatine, pour un montant total de 25 000 000 euros et sur une durée maximum de 2 ans.
Evènements post-clôture
Le 24 janvier 2014, l'immeuble situé Adam Street à Londres a été cédé pour un prix net vendeur de 22 000 000 euros. Le produit de la vente a permis de rembourser partiellement le crédit relais mis en place fin décembre 2013.

VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS ENTRE LE 1er JANVIER 2013 ET LE 31 DÉCEMBRE 2013

TERRAINS & CONSTRUCTIONS	
Solde au 01/01/2013	**366 604 996,62**
Cessions de l'exercice	
Acquisitions de l'exercice	
PARIS - 64 rue Bonaparte (Nespresso)	18 134 500,00
PARIS - 69 rue de Miromesnil	24 093 190,00
Solde Terrains et constructions au 31/12/2013	**408 832 686,92**

CONSTRUCTIONS SUR SOLS D'AUTRUI	
Solde au 01/01/2013	**304 898,03**
Cessions de l'exercice	
Acquisitions de l'exercice	
Solde Constructions sur sols d'autrui au 31/12/2013	**304 898,03**

GARANTIES LOCATIVES	
Solde au 01/01/2013	
Cessions de l'exercice	
Acquisitions de l'exercice	
PARIS - 64 rue Bonaparte (Marc'o Polo)	(290 000,00)
Solde Garanties Locatives au 31/12/2013	**(290 000,00)**

TOTAL TERRAINS & CONSTRUCTIONS LOCATIVES AU 31/12/2013	**408 847 584,95**

AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS, INSTALLATIONS	
Solde au 01/01/2013	**5 311 929,67**
Cessions de l'exercice	
Acquisitions de l'exercice	
BOULOGNE - Le Silly I	4 620,00
PARIS - 120 blvd Saint Germain	1 188 155,36
Solde agencements, aménagements installations au 31/12/2013	**6 504 705,03**

TOTAL IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31/12/2013	**415 352 289,98**

DÉPRÉCIATIONS EXCEPTIONNELLES DES IMMOBILISATIONS AMORTISSEMENTS DES CONSTRUCTIONS APRÈS 81	
Solde au 01/01/2013	**25 976 236,38**
Cessions de l'exercice	
Acquisitions de l'exercice	
Solde agencements, aménagements installations au 31/12/2013	**25 976 236,38**

AMORTISSEMENTS DES AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS, INSTALLATIONS	
Solde au 01/01/2013	**64 800,87**
Dotations de l'exercice	
Reprises de l'exercice	**3 079,78**
Total des Amortissements des Agencements, Aménagements, Installations au 31/12/2013	**67 880,65**

SOLDE DES DÉPRÉCIATIONS EXCEPTIONNELLES DES IMMOBILISATIONS AU 31/12/2013	**26 044 117,03**

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	
Solde des dépôts versés au 01/01/2013	**121 223,04**
Fonds de roulement versés aux syndics	4 145,87
Fonds de roulement restitués par les syndics	(2 306,00)
Solde des dépôts versés au 31/12/2013	**123 062,91**

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

AMORTISSEMENTS	DURÉE DES AMORTISSEMENTS	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 31/12/2012	COMPTE À COMPTE 2013	DOTATION 2013	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 31/12/2013
Constructions sur sol d'autrui		64 800,87	0,00	3 079,78	67 880,65

La provision pour grosses réparations se détermine à partir :

- d'une base de 0,3 % de la valeur des constructions et des aménagements des immeubles. La provision est indexée à la hausse sur la base de l'indice du coût de la construction.
- d'un plan d'entretien des immeubles prévoyant les travaux de grosses réparations à effectuer sur les immeubles à un horizon de 5 ans.

TRAVAUX

Les chiffres portés dans le tableau ci- dessous reprennent le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (grosses réparations couvertes par la provision, aménagements et installations, climatisations et renouvellement de climatisations, entretiens courants, remises en état locatifs) et le montant de la provision pour grosses réparations existant au 31 décembre 2013.

	2013
Travaux réalisés	308 325,24
Provisions pour grosses réparations au 31 décembre	7 027 818,52

VALEURS MOBILIÈRES

Sous la rubrique « Valeurs mobilières de placement » figurent les disponibilités correspondant aux comptes bancaires positifs pour un montant de 20 006 451,29 euros. Les valeurs mobilières de placement ont généré des intérêts pour 17 118,59 euros.

CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2013	2012
COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE		
Produits de la SCPI	30 985 329,94	28 802 164,99
dont loyers	22 476 278,09	20 924 889,29
Total des charges	13 379 544,32	12 112 180,48
Résultat	17 605 785,62	16 689 984,51
Dividende	16 625 607,43	16 625 601,00

ETAT DU PATRIMOINE ET TABLEAU DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE		
Capital social	317 965 060,00	317 965 060,00
Total des capitaux propres	349 104 926,81	351 611 937,00
Immobilisations locatives	415 352 289,98	372 221 825,00

	GLOBAL 2013	PAR PART 2013
AUTRES INFORMATIONS		
Bénéfice	17 605 785,62	8,47*
Dividende	16 625 607,43	8,00*

PATRIMOINE		
Valeur vénale / expertise	362 410 000,00	174,39
Valeur comptable	349 104 926,81	167,98
Valeur de réalisation	329 234 572,38	158,42
Valeur de reconstitution	368 567 532,51	177,35

* Bénéfice et dividende par part en jouissance sur l'année.

PROVISIONS

PROVISIONS	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2012	DOTATION 2013	PROVISIONS UTILISÉES OU REPRISES	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2013
Pour grosses réparations	6 179 889,14	1 105 091,98	(257 162,60)	7 027 818,52
Pour créances douteuses	43 126,84	95 357,92	(2 791,21)	135 693,55
TOTAL	**6 223 015,98**	**1 200 449,90**	**(259 953,81)**	**7 163 512,07**

Une provision est dotée chaque année pour faire face aux grosses réparations des années à venir. La dotation 2013 s'élève à 1 105 091,98 euros.
Au 31 décembre 2013, le montant de la provision pour grosses réparations (soit 7 027 818,52 euros), représente 1,7 % de la valeur de construction et d'aménagement des immeubles.
Conformément à son objet, la provision pour grosses réparations augmentée des dotations futures couvre les travaux actuellement prévisibles pour les cinq années à venir.

DÉTAIL DES CHARGES REFACTURÉES

Charges refacturées aux locataires	**4 397 226,60**
Charges locatives	**2 539 805,00**
Autres charges refacturées aux locataires	**1 857 421,60**
Taxes bureaux	726 705,37
Taxes foncières	1 083 795,00
Taxes de balayage	18 431,00
Charges de personnel	24 490,23

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

Honoraires divers (expertises-Commissaires aux Comptes-Avocats)	58 745,15
Remboursements de frais de déplacements des membres du Conseil	3 018,15
Autres impôts et taxes	(717,00)
Frais bancaires	1 137,11
Redevance AMF	2 625,45
TOTAL	**64 808,86**

PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Produits constatés d'avance	142 122,56
TOTAL	**142 122,56**

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

CHARGES À PAYER	
Fournisseurs factures non parvenues	228 851,34
Charges à payer	505 954,85
Etat Charges à payer	56 959,23
Avoir à établir	259 965,23
TOTAL	**1 051 730,67**

PRODUITS À RECEVOIR	
Factures à établir	201 333,36
Etat Produits à recevoir	148 008,45
Produits à recevoir	415 047,52
TOTAL	**764 389,33**

PROJET DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

18 RUE JEAN GIRAUDOUX - PARIS (75)
Droits photos : Philippe Matsas.

ORDRE DU JOUR

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

- Rapport de la société de gestion sur l'exercice clos le 31 décembre 2013 ;
- Rapport du conseil de surveillance et quitus ;
- Rapports du commissaire aux comptes ;
- Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013, quitus à la société de gestion ;
- Affectation du résultat de l'exercice 2013 ;
- Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution) ;
- Nomination de trois (3) membres du conseil de surveillance ;
- Jetons de présence ;
- Autorisation de procéder à la mise en application de la directive européenne dite AIFM et de la loi de Modernisation ;
- Autorisation de recourir à un emprunt bancaire ;
- Autorisation de procéder à des acquisitions payables à terme (VEFA) ;
- Pouvoirs pour les formalités.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

- Modifications statutaires ;
- Adoption des statuts modifiés et information relative à la mise à jour corrélative de la note d'information ;
- Modification de la politique d'investissement ;
- Pouvoirs pour les formalités.

PROJET DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2013, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013 tels qu'ils lui sont présentés, ainsi que les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire donne quitus de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2013 à la société de gestion Primonial REIM.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire donne quitus au conseil de surveillance pour sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice clos le 31 décembre 2013.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire constate que le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2013

s'élève à la somme de	17 605 785,62 euros
et que majoré du report à nouveau de	2 583 844,10 euros
le montant total disponible atteint	20 189 629,72 euros

L'assemblée générale ordinaire décide de la répartition suivante :

un dividende total de	16 625 607,43 euros
et de reporter à nouveau le solde, soit	3 564 022,29 euros

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur comptable de 349 104 926,81 euros, soit 167,98 euros par part.

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur de réalisation de 329 234 572,38 euros, soit 158,42 euros par part.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur de reconstitution de 368 567 532,51 euros, soit 177,35 euros par part.

HUITIÈME RÉSOLUTION

Après avoir entendu le rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier et le rapport du conseil de surveillance, l'assemblée générale ordinaire approuve les conventions qui y sont visées.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire :

• Prend acte de l'expiration, à l'issue de la présente réunion, des mandats de trois (3) membres du conseil de surveillance,

• Nomme en qualité de membres du conseil de surveillance, pour une durée de trois (3) années expirant à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016.

Associés faisant acte de candidature :

• Madame **Sophie DALLIERE**, né le 29 avril 1942, demeurant à GARCHES (92380). Détenant : 80 parts en pleine propriété et 407 parts en nue-propriété. Références professionnelles et activités au cours des 5 dernières années : Conseillère en gestion de patrimoine au sein de l'Union Financière de France.

• Monsieur **Alain SCHMUTZ**, né le 29 avril 1942, demeurant à PARIS (75019). Détenant : 148 parts. Références professionnelles et activités au cours des 5 dernières années : retraitée.

• Madame **Martine SIMON CLAUDEL**, née le 22 décembre 1949, demeurant à PARIS (75017). Détenant : 10 parts. Références professionnelles et activités au cours des 5 dernières années : Directeur Général Délégué de l'Union Financière de France Banque, à la retraite depuis le 31 janvier 2014.

• **PRIMONIAL CAPIMMO**, SCI à capital variable dont le siège social est sis 15/19 avenue de Suffren 75007 PARIS, représentée par Madame Catherine MARTIN. Détenant : 10 030 parts. Références professionnelles et activités au cours des 5 dernières années (objet social) : constitution et gestion d'un patrimoine à vocation immobilière susceptible d'être composé à la fois d'immeubles, de valeurs mobilières donnant accès au capital de sociétés à vocation immobilières, cotées ou non cotées, et de tout instrument financier émis par des sociétés ayant un rapport avec l'activité immobilière, en particulier, mais non limitativement, les parts de Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI), et les parts d'Organisme de Placement Collectif Immobilier (OPCI).

• La société **AAAZ**, sis 2 allée de Marivel 96 avenue de Paris, VERSAILLES (78000), représentée par Monsieur Serge BLANC. Détenant : 30 parts Références professionnelles et activités au cours des 5 dernières années : structure familiale de propriété et de gestion d'immeubles dont le patrimoine est constitué de parts de SCPI.

Seront nommés les trois (3) candidats associés ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

DIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire décide, pour l'exercice 2014, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du conseil de surveillance.

ONZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir été informée des mesures de modernisation du cadre de référence des SCPI et de la mise en application prochaine de la directive européenne dite AIFM, donne tout pouvoir à la société de gestion pour mettre en conformité la Société avec lesdites dispositions, qui imposent notamment la désignation d'un dépositaire. L'assemblée générale ordinaire donne tout pouvoir à la société de gestion pour faire toutes les modifications qui s'avèreraient nécessaires du fait desdites dispositions, et qui ne relèveraient pas de la compétence de l'assemblée générale des associés.

DOUZIÈME RÉSOLUTION

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, dans la limite de 30 % de la valeur des actifs immobiliers à :

• contracter des emprunts ;

• consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre des emprunts contractés par la société ;

et ce jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2014.

TREIZIÈME RÉSOLUTION

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, dans la limite de 30% de la valeur des actifs immobiliers à :

• procéder à des acquisitions payables à terme (VEFA) ;

• consentir toutes garanties et sûretés sur ces acquisitions ;

et ce, jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à

statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2014.

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée, pour effectuer tous dépôts ou formalités où besoin sera et d'une manière générale, faire le nécessaire.

PROJET DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

La société de gestion propose les modifications statutaires ci-après, afin de, notamment, mettre les statuts de la SCPI UFIFRANCE IMMOBILIER en conformité avec la directive AIFM et la loi de modernisation.

QUINZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire décide de modifier l'article I des statuts comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION
La Société est une Société Civile de Placement Immobilier faisant offre au public, régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L.214-50 et suivants, L.231-8 et suivants du Code monétaire et financier, par tous les textes subséquents ainsi que par les présents statuts.

NOUVELLE RÉDACTION
La Société est une Société Civile de Placement Immobilier faisant offre au public, régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les articlesL.213-1 et suivants du Code de commerce, L.214-86 et suivants, L 231.8 et suivants et R.214-130 et suivants du Code monétaire et financier, 422-1 et suivants et 422-189 et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, par tous les textes subséquents ainsi que par les présents statuts.

SEIZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire décide de modifier l'article II des statuts comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION
La Société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, dans les conditions fixées à l'article L.214-50 du Code monétaire et financier.

NOUVELLE RÉDACTION
La Société a pour objet exclusif l'acquisition directe ou indirecte, y compris en état futur d'achèvement et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, dans les conditions fixées à l'article L.214-114 du Code monétaire et financier. La Société a également pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location. Pour les besoins de cette gestion, elle peut, dans les conditions légales et réglementaires :
• procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques, et acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;
• céder des éléments de patrimoine immobilier à condition que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

Compte tenu de cette modification, l'assemblée générale extraordinaire autorise la société de gestion à modifier concomitamment la politique d'investissement mentionnée dans la note d'information pour y ajouter notamment la possibilité de détention d'actifs immobiliers directement ou indirectement.

DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire décide de modifier l'article VII des statuts en supprimant la référence à l'article L.214-64 : De plus, les associés délèguent tous pouvoirs à la société de gestion pour :
• procéder aux augmentations du capital social, aux époques, pour la durée et le montant qu'elle déterminera, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur,
• clore par anticipation et sans préavis chaque augmentation de capital,
• arrêter à la fin d'une période de souscription, le montant d'une augmentation de capital au niveau des souscriptions reçues pendant cette période, pour autant que les souscriptions recueillies atteignent 75 % minimum du montant prévu de l'augmentation de capital.
Le tout dans les conditions fixées par l'article L.214-64 du Code monétaire et financier (ancien article 6-1 nouveau de la loi du 31 décembre 1970).

DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire décide de modifier le dernier paragraphe de **l'article VII** des statuts comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION
Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu par l'article L.214-59 du Code monétaire et financier, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

NOUVELLE RÉDACTION
Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu par l'article L.214-93 du Code monétaire et financier depuis plus de trois mois, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

DIX-NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire décide de compléter **l'article VIII** des statuts comme suit :
(...)- assurer l'égalité entre les associés. Ainsi, pour chaque part nouvelle émise, il sera également prélevé sur la prime d'émission, le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant. La société de gestion fixe le montant de la prime d'émission.

VINGTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire décide de compléter **l'article XI.2** des statuts en intégrant le paragraphe suivant : la pleine propriété ou la nue-propriété des parts de la Société ne peut être cédée à des personnes étrangères à la Société qu'avec l'agrément de la société de gestion.

VINGT ET UNIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire décide de modifier **l'article XI.3** des statuts comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION
Les héritiers ou ayants-droit d'associés décédés sont tenus, aussi longtemps qu'ils resteront dans l'indivision, de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés. Les usufruitiers et nus-propriétaires doivent également se faire représenter

auprès de la société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés. À défaut, toute communication ou convention sera adressée à l'usufruitier. Lorsque 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. La même procédure est applicable au cas où les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de 12 mois représentent au moins 10 % des parts.

NOUVELLE RÉDACTION
Les héritiers ou ayants-droit d'associés décédés sont tenus, aussi longtemps qu'ils resteront dans l'indivision, de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.
Lorsque 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.

VINGT-DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire décide de compléter **l'article XV** des statuts en intégrant la précision suivant : **Le nu-propriétaire et l'usufruitier sont convoqués exclusivement aux Assemblées Générales les concernant.**

VINGT-TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire prend acte du changement de forme sociale de la société de gestion et décide de modifier **l'article XVI** des statuts comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION
La Société PRIMONIAL REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT (« PREIM »), société anonyme à Conseil d'Administration, dont le siège social est situé à 75007 Paris - 15 /19 avenue de Suffren, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 531 231 124, est désignée comme société de gestion statutaire pour une durée indéterminée.

NOUVELLE RÉDACTION
La Société PRIMONIAL REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT (« PREIM »), société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance, dont le siège social est situé à 75007 Paris - 15 /19 avenue de Suffren, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 531 231 124, est désignée comme société de gestion statutaire pour une durée indéterminée.

VINGT-QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire décide de modifier **l'article XVII** des statuts comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION
La société de gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances, au nom de la Société, et pour décider, autoriser et réaliser toutes opérations relatives à son objet, sous réserve des pouvoirs attribués par la Loi et les règlements aux assemblées générales. Tout échange, toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société doit être autorisé par l'assemblée générale des associés qui est seule compétente pour décider de l'affectation du produit de la vente à la mise en distribution totale ou partielle.

NOUVELLE RÉDACTION
La société de gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances, au nom de la Société, et pour décider, autoriser et réaliser toutes opérations relatives à son objet, sous réserve des pouvoirs attribués par la Loi et les règlements aux assemblées générales.

VINGT-CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire décide de modifier **l'article XVIII** des statuts en ajoutant le paragraphe suivant :
d. Commission d'arbitrage
Pour les arbitrages du patrimoine immobilier, la société de gestion percevra :
• une commission de 1,25 % HT du prix de cession net vendeur (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 1,50 % TTC pour un taux de TVA de 20 %).
• une commission de 1,25 % HT du prix d'acquisition des actifs acquis en réinvestissement des actifs cédés, y compris en cas de financement complémentaire par emprunt (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 1,50 % TTC pour un taux de TVA de 20 %).

VINGT-SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire décide de modifier **le 5ème paragraphe de l'article XX.2** comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION
Les membres absents peuvent voter par correspondance au moyen d'une lettre ou d'un télégramme ou donner, même sous cette forme, des mandats à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du conseil de surveillance un même membre du conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux séances.

NOUVELLE RÉDACTION
Les membres absents peuvent voter par correspondance au moyen d'une lettre ou d'un télégramme, d'une télécopie ou d'un courriel, ou donner, même sous cette forme, des mandats à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du conseil de surveillance. Un même membre du conseil peut représenter un ou plusieurs de ses collègues.

VINGT-SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire prend acte de la modification de la durée légale du mandat des experts externes en évaluation et décide en conséquence de modifier **l'article XXII** comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION
L'expert est nommé par l'assemblée générale pour quatre ans après acceptation par l'Autorité des marchés financiers de sa candidature présentée par la société de gestion.

NOUVELLE RÉDACTION
L'expert est nommé par l'assemblée générale pour cinq ans après acceptation par l'Autorité des marchés financiers de sa candidature présentée par la société de gestion.

VINGT-HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire prend acte de l'obligation nouvelle de nommer un dépositaire et décide en conséquence d'insérer **l'article XXIII** des statuts comme suit :

ARTICLE XXIII - DÉPOSITAIRE
1. Nomination du Dépositaire
La société de gestion veille à ce qu'un dépositaire unique soit désigné. A cet effet, l'assemblée générale ordinaire des associés ratifie la nomination du dépositaire présenté par la société de gestion.
2 Missions du dépositaire
a. Dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité, des marchés financiers, le dépositaire veille :
1° À ce que tous les paiements effectués par des porteurs de parts, ou en leur nom, lors de la souscription de parts de la Société, aient été reçus et que toutes les liquidités aient été comptabilisées ;
2° Et de façon générale au suivi adéquat des flux de liquidités de la Société.

b. Le dépositaire assure la garde des actifs de la Société dans les conditions fixées par la règlementation.
c Le dépositaire :
1° S'assure que la vente, l'émission, le rachat, le remboursement et l'annulation des parts effectués par la Société ou pour son compte sont conformes aux dispositions législatives ou réglementaires, au réglement AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la Société ;
2° S'assure que le calcul de la valeur des parts de la Société est effectué conformément aux dispositions législatives ou réglementaires, au réglement AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la Société ;
3° Exécute les instructions de la société de gestion sous réserve qu'elles ne soient contraires aux dispositions législatives ou réglementaires, au réglement AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la Société ;
4° S'assure que, dans les opérations portant sur les actifs de la Société, la contrepartie lui est remise dans les délais d'usage ;
5° S'assure que les produits de la Société reçoivent une affectation conforme aux dispositions législatives ou réglementaires, au réglement AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la Société.
3. Rémunération et Responsabilité
La rémunération du dépositaire est à la charge de la Société. Le dépositaire est responsable à l'égard de la Société ou à l'égard des porteurs de parts dans les conditions fixées par la règlementation, et la convention de dépositaire.

VINGT-NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire décide de modifier **le 3ème paragraphe de l'article 30 COMPTES SOCIAUX** comme suit :
Elle est tenue d'appliquer le plan comptable **des SCPI** suivant les modalités qui ont été fixées par décret et arrêté.

TRENTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire, après avoir entendu lecture du rapport de la société de gestion et compte tenu notamment des évolutions réglementaires et des résolutions qui précèdent, approuve les statuts modifiés, article par article et dans leur intégralité, tels qu'ils figurent en annexe du présent procès-verbal et prend acte que la société de gestion modifiera corrélativement la note d'information afin de la mettre en conformité avec les statuts et les évolutions législatives et réglementaires.

TRENTE ET UNIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire, après avoir entendu lecture du rapport et de la société de gestion autorise cette dernière à procéder à la modification et à la mise à jour de la politique d'investissement.

En conséquence, la politique d'investissement de la SCPI UFIFRANCE IMMOBILIER sera mentionnée comme suit dans la note d'information, avec la possibilité pour la société de gestion d'apporter des modifications non substantielles au texte ci-après :

La politique d'investissement d'UFIFRANCE IMMOBILIER, SCPI de type "classique diversifiée", vise à constituer un patrimoine de biens immobiliers mutualisé sur le plan locatif et géographique. UFIFRANCE IMMOBILIER investira principalement directement ou indirectement dans des actifs immobiliers construits, à construire, anciens ou neufs répondant :
• à la mise en œuvre d'une politique d'investissement sans limitation quant à la diversification sectorielle (bureaux, commerces de pied d'immeubles, centres commerciaux, logistique) ;
• des biens immobiliers dont la qualité et l'emplacement devraient contribuer à une rentabilité et une bonne valorisation potentielles future ;
• le patrimoine immobilier est constitué principalement d'immeubles de bureaux ou de commerces en centre ville. Les immeubles sont localisés dans des zones où la demande locative est soutenue et le marché immobilier actif. Paris et sa région sont des sites privilégiés d'intervention, sans exclure, toutefois, la province, ni les pays de la zone euro ;
• en règle générale, les immeubles seront acquis avec des locataires en place au moment de la signature de l'acte pour délivrer un rendement potentiel immédiat ; toutefois en fonction des opportunités, des investissements en état futur d'achèvement sont susceptibles d'être réalisés (dans ce cas, la date prévisionnelle des premiers revenus locatifs des actifs acquis en état futur d'achèvement interviendra au plus tôt le jour de la livraison de l'actif) ; Ces acquisitions pourront être réalisées directement, ou par l'intermédiaire de sociétés de personnes répondant aux dispositions des articles L.214-115.2 et R.214-156 du Code monétaire et financier. UFIFRANCE IMMOBILIER prévoit d'investir, directement ou indirectement, dans des actifs :
• ne représentant individuellement pas plus de 10 % de l'actif total au jour de l'acquisition ;
• le cas échéant, des investissements de montants plus significatifs pourront être réalisés dans la mesure où ils constituent des opportunités en matière de valorisation potentielle à terme.
Par ailleurs :
• UFIFRANCE IMMOBILIER pourra également acquérir, dans la limite de 10 % de la valeur vénale de son patrimoine immobilier, des parts de sociétés civiles de placement immobilier, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier ;
• UFIFRANCE IMMOBILIER pourra octroyer des compte-courant à des sociétés et organismes dont elle détient au moins 5 % du capital, dans les limites fixées par la réglementation en vigueur ;
• des travaux de toute nature pourront être réalisés sur le patrimoine immobilier, dans les limites prévues par la réglementation en vigueur.

Enfin, UFIFRANCE IMMOBILIER pourra procéder à des cessions et/ou arbitrages d'actifs, dans les limites prévues par la réglementation en vigueur.
Les investissements pourront être financés par recours à l'emprunt afin de faire bénéficier des effets de levier ou s'il s'agit d'acquisitions payables à terme. Ces montants maximum sont fixés, au moins annuellement par l'assemblée générale des associés. Les emprunts seront réalisés auprès d'établissements de crédit, exerçant leur activité dans l'Union Européenne, à taux fixe ou à taux variable en fonction des conditions de marché et pour des durées cohérentes avec la durée de vie d'UFIFRANCE IMMOBILIER. En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-203 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de UFIFRANCE IMMOBILIER sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

TRENTE-DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire donne tout pouvoir à la société de gestion pour mettre en conformité les statuts de la société en faisant toutes les modifications qui s'avéreraient nécessaires du fait de l'entrée en vigueur de ladite directive qui ne relèveraient pas de la compétence de l'assemblée générale des associés.

TRENTE-TROISIÈME RÉSOLUTION

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée, pour effectuer tous dépôts ou formalités où besoin sera et d'une manière générale, faire le nécessaire.

GLOSSAIRE

AGRÉMENT : autorisation délivrée par l'AMF aux sociétés de gestion pour leur permettre d'opérer sur les marchés ou proposer des produits tels que les SCPI. L'agrément garantit que la société de gestion présente des garanties financières, techniques et organisationnelles suffisantes.

AMF : l'Autorité des Marchés Financiers est un organisme public indépendant français issu du rapprochement de la Commission des Opérations de Bourse et du Conseil des Marchés Financiers en 2003. Elle a pour mission la protection de l'épargne investie dans les instruments financiers, l'amélioration de l'information des investisseurs et la surveillance du fonctionnement des marchés financiers. L'AMF est l'organisme de tutelle des SCPI.

ASPIM : créée en 1975, l'Association des Sociétés de Placement Immobilier est une association française de type loi 1901 (sans but lucratif) qui regroupe la majorité des SCPI existantes. Elle a pour objectif de représenter et de promouvoir les intérêts de ses adhérents auprès de leurs différents interlocuteurs (AMF, pouvoirs publics...).

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE :
> l'assemblée générale ordinaire réunit les associés des SCPI pour l'approbation des comptes annuels, l'élection des membres du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes, de l'expert immobilier... ;

> l'assemblée générale extraordinaire prend des décisions qui modifient les statuts, telles que l'augmentation ou la réduction du capital social, la prolongation de la durée de vie de la SCPI ou sa dissolution anticipée.

ASSOCIÉ (OU PORTEUR DE PARTS) : personne physique ou morale propriétaire des parts de la SCPI.

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION : document d'information aux associés établi et diffusé quatre fois par an par la société de gestion. Le contenu de ce document est défini par l'AMF.

CAPITAL SOCIAL : capital d'origine constitué à la création de la SCPI. Le prix des parts correspond alors à la valeur nominale majorée de la prime d'émission.

CAPITALISATION : reflète la taille des actifs de la SCPI. C'est le nombre de parts en circulation multiplié par le prix de souscription (ou prix moyen sur le marché des parts).

CESSION D'ACTIF (OU ARBITRAGE) : la SCPI ne peut céder des immeubles que si elle en est propriétaire depuis au moins 6 ans. La valeur des actifs cédés au cours d'un exercice ne peut excéder 15 % de la valeur totale du patrimoine immobilier de la SCPI. On parle d'arbitrage en référence au choix entre l'actif cédé et celui que la société de gestion va pouvoir acquérir grâce au produit de la vente.

COLLECTE BRUTE : montant des capitaux collectés par la SCPI correspondant aux souscriptions et aux achats enregistrés sur le marché des parts.

COLLECTE NETTE : collecte brute diminuée des retraits et des cessions sur le marché des parts.

COMMISSAIRE AUX COMPTES : nommé par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de 6 ans, il a pour mission de contrôler et certifier les documents comptables de la SCPI ainsi que les conventions conclues entre les dirigeants de la société de gestion et la SCPI.

COMMISSION DE SOUSCRIPTION : droit d'entrée perçu à l'émission de la part et calculé en pourcentage de son prix. Cette commission est un élément du prix de souscription et est destinée à rémunérer la société de gestion pour la commercialisation de la SCPI et pour les recherches liées aux investissements.

CONFRONTATION (OU APPARIEMENT) : le prix de la part s'établit par confrontation. C'est une transaction, généralement mensuelle, entre les vendeurs et les acquéreurs de parts de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. Les ordres d'achat et de vente (prix, quantité) sont inscrits pendant une période déterminée dite d'enregistrement (1 à 3 jours ouvrés).

CONSEIL DE SURVEILLANCE : représente les associés auprès de la société de gestion. Les membres du conseil de surveillance sont désignés par l'assemblée générale ordinaire. Le conseil de surveillance contrôle les actes de gestion et émet des commentaires et observations sur le rapport annuel présenté par la société de gestion.

DÉLAI DE JOUISSANCE : décalage entre la date de souscription des parts et la date à laquelle les parts commencent à générer des revenus, le cas échéant.

DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ : division de la pleine propriété en deux parties. Le nu-propriétaire détient la propriété des parts de la SCPI. L'usufruitier dispose du droit d'usage et de jouissance et perçoit les revenus des parts.

DIVIDENDE : revenu versé aux associés. Il comprend les revenus locatifs provenant du parc immobilier, les revenus financiers provenant des placements de la trésorerie et un éventuel report à nouveau. Les acomptes sont les revenus distribués, tous les trimestres (ou tous les semestres).

EXPERTISE IMMOBILIÈRE : chaque immeuble du patrimoine immobilier de la SCPI doit être expertisé tous les 5 ans. Un expert immobilier indépendant nommé par l'assemblée générale ordinaire, pour une durée de 4 ans, est chargé d'actualiser cette expertise chaque année. Il en découle la valeur vénale de la SCPI.

MARCHÉ DES PARTS : lieu d'échange des parts de SCPI.

> Marché primaire : c'est le marché de la souscription. Dans le cadre d'une SCPI à capital fixe, l'associé souscrit au moment d'une augmentation de capital. Dans le cadre d'une SCPI à capital variable, la souscription se fait à tout moment et ne compense pas de retrait.

› **Marché secondaire :** c'est l'ensemble du marché des échanges de parts.
Les prix sont librement déterminés par les acheteurs et les vendeurs. Le marché secondaire peut être organisé par la société de gestion (organisation des confrontations) ou de gré à gré.

NANTISSEMENT : lors de l'acquisition de parts de SCPI à crédit, le nantissement des parts constitue la garantie sur le prêt accordé par l'établissement prêteur. L'acheteur reste propriétaire des parts et continue à en percevoir les revenus.

PARTS EN ATTENTE : ces parts, valorisées au prix acheteur, ont fait l'objet d'un ordre de vente mais ne trouvent pas d'acquéreur au prix demandé.

PRIME D'ÉMISSION : s'ajoute à la valeur nominale de la part pour déterminer le prix de souscription.

PRIX ACQUÉREUR : prix d'achat de parts de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire.

PRIX DE SOUSCRIPTION : prix d'achat de parts de SCPI (à capital fixe ou variable) sur le marché primaire. Ce prix comprend la commission de souscription.

PRIX D'EXÉCUTION (OU DE CESSION) : prix de vente d'une part de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. C'est le prix qui revient au vendeur, il ne comprend ni les droits d'enregistrement, ni la commission de souscription.

REPORT À NOUVEAU : montant du résultat non distribué dans le but de compenser une baisse future de la rémunération et pérenniser le niveau des dividendes versés aux associés.

SCPI À CAPITAL FIXE : le capital maximal est fixé dans les statuts. La société de gestion peut procéder à des augmentations de capital successives. En dehors de ces périodes, la souscription est fermée et les parts sont disponibles uniquement sur le marché secondaire.

SCPI À CAPITAL VARIABLE : le capital maximal est fixé dans les statuts.
La souscription de nouvelles parts est possible à tout moment et le capital varie selon les souscriptions et les retraits de parts. Il n'y a pas de marché secondaire.

SCPI FISCALES : font bénéficier leurs associés d'un avantage fiscal, dépendant de la nature de la SCPI (Scellier, Malraux...).

SCPI DE PLUS-VALUES : orientent leur stratégie d'investissement de façon à faire bénéficier leurs associés de la revalorisation du patrimoine à sa liquidation.

SCPI DE REVENU : ont pour objectif de distribuer un revenu régulier à leurs associés.

SOCIÉTÉ DE GESTION : crée, gère et développe des SCPI. Elle intervient dans plusieurs domaines : les investissements et les arbitrages du patrimoine immobilier, la gestion locative, l'information des associés et la tenue du marché des parts.

TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ :
Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

TAUX D'OCCUPATION :
› **financier :** montant des loyers facturés rapporté au montant de l'ensemble des loyers qui pourraient être facturés si le patrimoine était loué dans son intégralité.

› **physique :** surface du patrimoine loué rapportée à la superficie totale du patrimoine à un instant donné.

TRANSPARENCE FISCALE : la SCPI n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés.
Les associés déclarent personnellement les revenus perçus et s'acquittent de l'impôt en fonction de leur régime fiscal.

TRI : Taux de Rentabilité Interne.
Ce calcul permet de mesurer la rentabilité d'un investissement sur une période donnée, tenant compte du prix d'acquisition de la première année considérée et de la valeur de retrait au 31 décembre de la dernière année. Le TRI intègre également les revenus distribués (hors impôts) sur la période considérée.

VALEUR COMPTABLE : c'est la valeur d'un actif valorisé à son coût d'origine et diminué de son amortissement cumulé. Cette valeur peut être complètement différente de la valeur de marché de l'actif.

VALEUR ISF : pour les contribuables assujettis à l'ISF, la valeur à déclarer à l'administration fiscale est la valeur de la part au 31 décembre de l'année écoulée. Cette valeur est communiquée à l'associé par la société de gestion via le bulletin d'information trimestriel.

VALEUR NOMINALE : valeur de la part lors de la constitution du capital social.

VALEUR DU PATRIMOINE
› **Valeur vénale :** valeur du patrimoine immobilier établie par l'expert immobilier indépendant. C'est le prix qu'un investisseur éventuel accepterait de payer pour un immeuble dans son lieu et son état actuel.

› **Valeur de réalisation (ou Actif Net Réévalué) :** valeur vénale des immeubles de la SCPI + valeur nette des autres actifs de la SCPI.

› **Valeur de reconstitution :** valeur de réalisation + frais et droits de reconstitution du patrimoine.

VALEUR DE RETRAIT : dans le cadre des SCPI à capital variable, cela correspond au prix de souscription de la part au jour du retrait diminué des frais de souscription.

2 RUE DE LA BUTTE VERTE – NOISY LE GRAND (93)

Droits photos : Philippe Matsas

2 RUE KLEBER - LEVALLOIS (92)
Droits photos : Philippe Matsas.

PRIMONIAL
REIM

PRIMONIAL REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT
Société Anomyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital social de 775 100 euros
531 231 124 R.C.S Paris.
Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 16 décembre 2011
sous le numéro GP 11 000043.

SIÈGE SOCIAL
15 - 19 avenue de Suffren - 75007 Paris
Téléphone : 01 44 21 70 00 | Télécopie : 01 44 21 71 23
www.primonialreim.com

ADRESSE POSTALE
19 avenue de Suffren - CS 90741
75345 Paris Cedex 07

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.

Avant toute souscription, le souscripteur doit avoir préalablement pris connaissance des statuts, de la Note d'information, du Bulletin de souscription, du dernier bulletin trimestriel et du dernier rapport annuel de la SCPI. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures et la valeur d'un investissement en SCPI peut varier à la hausse comme à la baisse, tout comme les revenus qui y sont attachés.

Réf. : DC01492 - Primonial REIM - SCPI UFIFRANCE IMMOBILIER - Rapport annuel 2013 - 01052014 - Photos : Philippe Matsas. Photo couverture : Philippe Matsas - 71 Rue de Miromesnil - Paris 8ème

MAI 2014