

2014

## SCPI UFIFRANCE IMMOBILIER / RAPPORT ANNUEL





# UFIFRANCE IMMOBILIER > SOMMAIRE

■ <b>Présentation</b>	p4
> Organes de gestion et de contrôle	p5
> Chiffres clés	p6
> Le marché de l'immobilier d'entreprise	p7
■ <b>Rapport de Gestion</b>	p10
■ <b>Rapport du Conseil de Surveillance</b>	p20
■ <b>Rapports du Commissaire aux Comptes</b>	p24
■ <b>Les comptes au 31 décembre 2014</b>	p26
■ <b>Annexe financière</b>	p30
■ <b>Projet de résolutions</b>	p38
■ <b>Glossaire</b>	p44





GREGORY FRAPET,  
DIRECTEUR GÉNÉRAL  
PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

En 2014, Primonial REIM a poursuivi le travail de gestion active de votre SCPI. L'évènement majeur de l'exercice est la finalisation du plan d'arbitrage des deux actifs londoniens acquis par votre SCPI en 1994. Ceux-ci ont été cédés à des conditions favorables à votre SCPI. Le produit de cette vente a été réalloué en partie dans un actif de bureaux prestigieux au cœur de la Cité financière de Paris, le 60 rue du Louvre, loué à la Banque Privée Européenne. Au terme de cette opération, Uifrance Immobilier détient un patrimoine entièrement localisé à Paris ou en Ile-de-France, avec une qualité de localisation au-dessus de la moyenne du marché des SCPI.

Les équipes de Primonial REIM continueront de se mobiliser autour de la gestion locative des immeubles existants, sans omettre la possibilité d'en céder certains, notamment lorsque le montant prévisionnel des travaux obérerait la performance restituée aux associés. La gestion active de votre patrimoine immobilier est donc plus que jamais à l'ordre du jour.

Dans un environnement économique complexe, nous sommes en mesure de vous proposer pour 2014 un dividende de l'ordre de 8,04 euros par part, stable depuis 3 ans. Le marché secondaire de votre SCPI a également gagné en fluidité avec une nette diminution du nombre de parts en attente de cession, qui ne représentent plus, au 31 décembre 2014, que 0,59 % du total des parts.

Comme nous vous l'annoncions lors de la précédente Assemblée Générale de Uifrance Immobilier, l'année 2014 a été marquée par les travaux visant à mettre la Société de Gestion de votre SCPI en conformité avec la Directive AIFM (Alternative Investment Fund Manager). Ces travaux de mise en conformité ont été menés à bien et ont débouché sur l'obtention d'un agrément AIFM de Primonial REIM auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 10 juin 2014. L'entrée en vigueur de la Directive AIFM a été accompagnée d'un ensemble de mesures visant à moderniser le cadre réglementaire de référence de votre SCPI.

La principale nouveauté qui résulte de ces évolutions est la désignation d'un dépositaire. Ses fonctions permettent d'apporter une protection supplémentaire pour les associés et la société de gestion (contrôle de la valeur des parts, surveillance des flux de trésorerie, vérification du respect de la stratégie d'investissement). CACEIS Bank France a été retenue à l'issue d'un processus d'appel d'offres mené à bien par votre Société de Gestion.

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

*Gregory Frapet, Directeur Général de Primonial REIM*



## PRÉSENTATION





## ► 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 11000043. En tant que société de gestion de FIA, Primonial REIM a obtenu son agrément AIFM le 10 juin 2014.

#### DIRECTOIRE

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

#### CONSEIL DE SURVEILLANCE

André Camo, Président  
Martine Simon-Claudel, Vice-Président  
Nicolas Schimel  
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  
Jacques Duluc  
Joël Marty  
Sophie Dallière  
Martine Simon-Claudel  
Philippe Guerrier  
Marc Lepoivre  
Régis Raulin  
Alain Gillet  
SCI Primonial Capimmo, représentée par Catherine Martin  
UFF Banque, représentée par Pierre Nechelis

#### COMMISSAIRES AUX COMPTES

Ernst & Young et Autres	Titulaire
Picarle & Associés	Suppléant

#### EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

Expertises Galtier

#### DÉPOSITAIRE

CACEIS Bank France

\*Le capital social de la société de gestion a été augmenté à 825 100 € en date du 10 février 2015.

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

## CHIFFRES CLÉS

La SCPI Ufrance Immobilier a été créée le 5 octobre 1988 (visa COB 95-07) pour une durée statutaire de 99 ans. Ufrance 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.

	31/12/2014	31/12/2013
Nombre d'associés	9 768	9 944
Nombre de parts	2 078 203	2 078 203
Valeur vénale du patrimoine immobilier	365 660 000,00	362 410 000,00
Valeur comptable	365 666 388,74	349 104 926,81
Valeur de réalisation	342 807 445,17	329 234 572,38
Valeur de reconstitution	386 383 645,96	368 567 532,51
Capitalisation*	313 393 012,40	313 393 012,40
Revenus locatifs par part**	10,28	10,82
Résultat par part**	7,89	8,47
Distribution par part au titre de l'année**	8,04	8,00
Report à nouveau par part**	1,56	1,71
Surface en m <sup>2</sup>	67 771	68 676
Nombre de lignes du patrimoine	24	25
Taux d'occupation financier***	86,90%	96,20%
Prix d'exécution tous frais compris****	150,80	150,80
Prix d'exécution net vendeur****	135,00	135,00
Nombre de parts en attente de cession	12 321	17 815

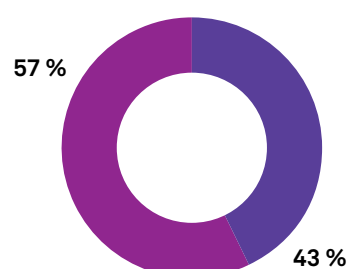
\* Sur la base d'un prix d'exécution tout frais compris.

\*\* Ces prix s'entendent pour une part en jouissance sur la totalité de l'exercice.

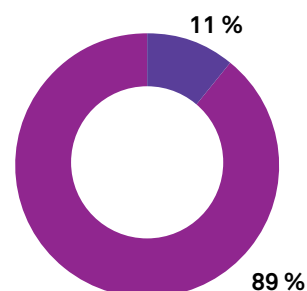
\*\*\* Le taux d'occupation financier (TOF) est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyer par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

\*\*\*\* 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 2014<sup>(1)</sup> (% DE LA VALEUR VÉNALE)



■ Région parisienne  
■ Paris



■ Bureaux  
■ Commerces

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





# ▶ LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

## ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

L'année 2014 a vu une légère amélioration des principaux indicateurs économiques par rapport à l'année 2013. Les prévisions de la Commission Européenne font état d'une croissance du PIB de 0,3 % en 2014 et d'une progression à 0,7 % en 2015. Ces prévisions se situent un cran au-dessous de celles de la zone euro (0,8 % en 2014 et 1,1 % en 2015), elles-mêmes en décalage avec les prévisions de croissance mondiale (3,3 % en 2014 et 3,8 % en 2015).

Cependant, la faible croissance relative de l'économie française ne se traduit pas dans les taux d'emprunt à 10 ans de l'Etat français. Ceux-ci ont encore atteint des points bas historiques (0,83 % le 30 décembre 2014). La France reste donc bien notée du point de vue de ses créanciers. Cette situation est renforcée par la politique d'achat d'actifs menée par la Banque centrale européenne. La baisse des « taux sans risque » qui en résulte a pour conséquence de renchérir les valeurs d'actifs et donc de baisser la rentabilité de l'ensemble des placements.

En fin d'année, deux facteurs conjoncturels de soutien à la croissance ont amélioré les perspectives des investisseurs : la baisse des prix du pétrole (prix du baril de Brent sous les 50 dollars, soit deux fois moins qu'en 2010), qui réduit la facture énergétique des entreprises ; la baisse de l'euro qui avoisine en fin d'année les 1,20 dollar et renforce la compétitivité des entreprises exportatrices.

## MARCHÉ DE L'IMMOBILIER TERTIAIRE

Le marché de l'immobilier tertiaire en 2014 est en cohérence avec la tendance de l'économie générale. Les indicateurs 2014 ont été meilleurs que l'année précédente. D'après CBRE, le volume d'investissement en immobilier d'entreprise banalisé a atteint 22,6 milliards d'euros en 2014 contre 15,5 milliards d'euros en 2013. Cette croissance s'explique partiellement par l'ampleur

des « très grandes transactions » (portefeuille Risanamento, Beaugrenelle...) mais illustre une tendance de fond : dans un contexte de liquidités abondantes, contexte conjugué à une aversion au risque toujours présente, l'immobilier d'entreprise attire une part croissante des investissements. La conséquence de cet afflux est la poursuite de la compression des taux de rendement à l'acquisition (3,75 % fin 2014 pour les actifs prime parisiens).

## MARCHÉ DES BUREAUX

La demande placée de bureaux a franchi en 2014 la barre symbolique des 2 millions de m<sup>2</sup>, soit une augmentation de 13 % par rapport à 2013. La plupart des mouvements locatifs ont été motivés par des stratégies de réduction des coûts. 40 % des surfaces louées sont neuves ou restructurées. L'Ouest parisien (y compris La Défense, en net rebond par rapport à 2013) a été la destination privilégiée de cette demande locative.

Les loyers de bureau, après avoir baissé en 2013, se sont stabilisés en 2014, suggérant ainsi que les loyers économiques ont atteint un point bas, notamment dans les secteurs en manque d'offre (Paris-intramuros). Au 1<sup>er</sup> janvier 2015, CBRE constate, pour des actifs neufs/restructurés, un loyer moyen de 542 €/m<sup>2</sup> à Paris Centre Ouest, 415 €/m<sup>2</sup> à La Défense, 228 €/m<sup>2</sup> en première couronne et 161 €/m<sup>2</sup> en deuxième couronne.

## MARCHÉ DES MURS DE COMMERCE

Le marché des murs de commerce a connu une année 2014 exceptionnelle en termes de volume global d'investissement, avec 6 milliards d'euros engagés soit 27 % du total des engagements en immobilier d'entreprise. Ce volume inédit doit être modéré par le fait que des transactions exceptionnelles telles que le rachat des centres commerciaux de Klépierre, ou encore le portefeuille Risanamento, ont représenté une part significative de ce montant. Il n'en reste pas moins que les investisseurs institutionnels – y

compris internationaux – manifestent un intérêt pour la diversification de leurs portefeuilles vers les actifs de commerce, à l'image de la création de Carmila. La France est le pays ayant connu le plus grand nombre de nouveaux entrants parmi les enseignes.

Le volume des liquidités disponibles porte naturellement les investisseurs vers l'acquisition de portefeuilles ou de centres commerciaux de grandes tailles. Les taux de rendement à l'acquisition se compriment, notamment dans les murs de boutiques de centre-ville de grandes métropoles où ils atteignent 4 %.

Les enseignes ont naturellement connu des difficultés en 2014, du fait de l'environnement économique. Cet effet conjoncturel s'ajoute aux évolutions des modes de consommation, et aux évolutions réglementaires telles que la loi relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, ou « loi Pinel », promulguée le 18 juin 2014, qui modifie le régime des baux commerciaux.

Le commerce est donc un secteur en pleine recomposition de ses acteurs, de ses pratiques et de ses règles du jeu.

## MARCHÉ DES SCPI

Les SCPI ont atteint une capitalisation de 32,9 milliards d'euros au 31 décembre 2014, après avoir collecté 3,5 milliards d'euros. Ces montants constituent des records historiques depuis la création des SCPI en 1971. Ils prouvent l'intérêt croissant des investisseurs pour l'immobilier d'entreprise, dans un contexte de baisse de la rémunération des taux sans risque, d'aversion à la volatilité, et d'attractivité des « actifs réels ». Le taux de distribution moyen du secteur s'est maintenu au-dessus de 5 %, offrant ainsi un couple risque/rentabilité flatteur.

## LES ÉVOLUTIONS INDUITES PAR LA DIRECTIVE AIFM

La Directive AIFM (Alternative Investment Fund Manager) a été transposée en droit français en juillet 2013. Elle

s'applique aux sociétés de gestion de FIA, parmi lesquelles figurent les SCPI. Les sociétés de gestion assujetties avaient un an pour s'y conformer et ont du mener des chantiers de mise en conformité. Primonial REIM a pu capitaliser sur son statut de société de gestion et a obtenu son agrément AIFM le 10 juin 2014.

Les principaux aménagements ont porté sur :

#### ► FOND PROPRES

La Directive impose aux gestionnaires de FIA de renforcer leurs fonds propres réglementaires ou de souscrire à une assurance responsabilité professionnelle adaptée afin de couvrir les risques éventuels de voir leur responsabilité professionnelle engagée. Primonial REIM a fait le choix de renforcer ses fonds propres réglementaires.

#### ► GESTION DE LA LIQUIDITE

Un suivi du risque de liquidité par FIA doit être effectué pour assurer un niveau approprié de liquidité à chaque FIA compte tenu notamment des stratégies d'investissement et des politiques de remboursement. Pour le cas particuliers des SCPI, les mécanismes de gestion de la liquidité sont définis par le Code Monétaire et Financier et repris dans les documents d'informations de vos SCPI (note d'information et statuts).

#### ► RÉMUNÉRATION DES COLLABORATEURS

La Directive AIFM impose aux sociétés de gestion de disposer d'une politique de rémunération qui n'encourage pas les prises de risques, en alignant les intérêts du personnel concerné à ceux des FIA.

#### ► ÉVALUATION

La Directive AIFM prévoit une évaluation indépendante des actifs détenus par les FIA.

Ainsi, le patrimoine immobilier de la SCPI est expertisé par l'expert immobilier, désormais dénommé « expert externe en évaluation ». Les valeurs d'expertises sont challengées par les équipes de gestion puis validées par les équipes du Fund Management de Primonial REIM, indépendantes des équipes de gestion.

#### ► REPORTING ET EFFET DE LEVIER

La Directive AIFM est venue renforcer les obligations de reporting envers les autorités de tutelles et les investisseurs. Ainsi, les bulletins trimestriels et les rapports annuels de vos SCPI seront complétés d'informations portant sur la liquidité des parts, le recours à l'endettement et la politique de rémunération des collaborateurs.

#### ► DÉPOSITAIRE

La Directive AIFM impose aux sociétés de gestion de désigner un dépositaire pour chaque FIA géré.

A l'issue d'un processus d'appel d'offres, le dépositaire a été désigné par la société de gestion.

Les trois principales missions du dépositaire sont les suivantes :

- garde des actifs : conservation des titres financiers et tenue de registre ;
- suivi des flux de liquidité ;
- contrôle : de la régularité des décisions de la société de gestion, des ratios légaux et réglementaires, de l'évolution du passif de la SCPI et du calcul de la valeur des parts.

### LA MODERNISATION DU CADRE RÉGLEMENTAIRE APPLICABLE AUX SCPI

Parallèlement à l'entrée en vigueur de la Directive AIFM, le cadre réglementaire applicable aux SCPI a évolué pour simplifier certaines règles de gestion et accroître la transparence vis-à-vis des associés. Ces évolutions ont nécessité une mise à jour des documents d'informations (note d'information et statuts) de votre SCPI qui vous ont été présentés lors des Assemblée Générale de 2014.

Les principales évolutions ont porté sur :

#### ► EXTENSION DE L'OBJET SOCIAL DES SCPI

Les SCPI ont dorénavant la possibilité de détenir indirectement leur patrimoine immobilier en détenant des parts de SCI, SCPI ou OPCI, sous certaines conditions précisées dans les textes. Les SCPI peuvent également détenir des terrains nus dans la limite de 10 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier.

#### ► AUGMENTATION DE CAPITAL

Les SCPI peuvent désormais procéder à des augmentations de capital sans que nécessairement 75 % des souscriptions

de la précédente augmentation aient été investies.

#### ► DURÉE DE DÉTENTION DES ACTIFS IMMOBILIERS

La durée de détention minimale des immeubles a été réduite de 6 à 5 ans avec la possibilité de revendre des actifs sans délais, dans la limite annuelle de 2 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI.

#### ► ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

La durée des fonctions de l'évaluateur immobilier, dorénavant appelé « expert externe en évaluation », a été portée à 5 ans pour être alignée sur la fréquence des expertises du patrimoine.

Cette mesure s'appliquera lors du prochain renouvellement des mandats.

#### ► AFFICHAGE DES COMMISSIONS

Conformément à la réglementation applicable, et dans un souci de transparence vis-à-vis des associés, la nature et la présentation des rémunérations de la société de gestion afférentes aux arbitrages d'actifs immobiliers et à la gestion des travaux effectués sur le patrimoine doivent dorénavant être affichées sous la forme :

- d'une commission d'acquisition ou de cession calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession
- d'une commission de pilotage des travaux calculée sur le montant des travaux.

#### ► TRAVAUX

Les SCPI sont désormais autorisées à effectuer des travaux de toute nature sur leur patrimoine immobilier dans la limite de 15 % de la valeur vénale du patrimoine pour les agrandissements et les reconstructions.

#### ► CONSEIL DE SURVEILLANCE

La durée du mandat des membres du Conseil de surveillance est limitée à 3 ans. Il est à présent possible de renouveler le Conseil de Surveillance par le vote d'une résolution unique.

#### ► DURÉE DE VALIDITÉ DES ORDRES

Un délai de validité d'une année pour les ordres de vente sur le marché secondaire a été introduit. L'associé a la possibilité de demander la prorogation de son ordre sans perte de rang.

Source des données chiffrées : CBRE, ASPIM-IEIF









## RAPPORT DE GESTION



## ► LE PATRIMOINE IMMOBILIER

Au 31 décembre 2014, la SCPI Ufi France Immobilier détient un patrimoine de 24 actifs dont 21 immeubles de bureaux et 3 commerces pour une surface totale de 67 771 m<sup>2</sup>. Les actifs sont localisés en Ile-de-France. Au cours de l'exercice, les actifs londoniens ont été arbitrés au profit d'une centralisation du patrimoine sur Paris et sa région. Ufi France Immobilier a réalloué une partie du produit de cette vente à l'acquisition d'un actif de bureau en plein cœur de Paris, dans le 2<sup>ème</sup> arrondissement, loué intégralement à la Banque Privée Européenne (BPE).

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

- l'actif boulevard Saint-Germain (Paris, 75) comprend, aux 5<sup>ème</sup> et 6<sup>ème</sup> étages, une partie résidentielle.
- le 1<sup>er</sup> 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 choisi de déterminer la typologie des immeubles à partir de leur affectation prédominante. Ainsi 89,2 % du patrimoine immobilier de la SCPI (en valeur vénale au 31 décembre 2014) est composé d'actifs de bureaux et 10,8 % de murs de commerces. 100 % du patrimoine immobilier (en valeur vénale au 31 décembre 2014) est localisé en Ile-de-France, dont 56,7 % à Paris intra-muros.

### COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

en % de la valeur des immeubles au 31/12/2014

	BUREAUX	COMMERCES	TOTAL
Paris	45,9%	10,8%	56,7%
Région parisienne	43,3%	0,0 %	43,3%
<b>TOTAL</b>	<b>89,2%</b>	<b>10,8%</b>	<b>100,0%</b>

## ÉVOLUTION DES VALEURS

La valeur vénale hors droits du patrimoine d'Ufi France Immobilier, établie par l'expert externe en évaluation Expertises Galtier lors de la campagne d'expertise 2014, s'élève à 365 660 000 euros au 31 décembre 2014. A périmètre constant, la valeur vénale globale du patrimoine recule de 0,71 % par rapport à 2013.

Les actifs qui ont connu les variations de leur valeur vénale les plus importantes sur l'année 2014 sont les suivants :

- l'actif ayant connu la plus forte progression de sa valeur vénale est l'immeuble de bureaux acquis en 1993 situé 53 avenue Hoche à Paris (8<sup>ème</sup>) avec une hausse de 5,6 % en 2014 ;
- l'immeuble sis 120 boulevard Saint Germain, Paris (6<sup>ème</sup>) a vu sa valeur croître de 3,9 % en un an ;
- enfin, la valeur de l'immeuble « Le Villiers » situé à Levallois Perret (92) a connu une forte dépréciation avec une baisse de 13,0 % par rapport à l'exercice précédent, qui traduit la vacance du bien. Cet actif représente 4,2 % de la valeur vénale totale du patrimoine immobilier de la SCPI Ufi France Immobilier.

## INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

DEPT	ADRESSE	TYPOLOGIE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	DATE D'ACQUISITION	VALEUR D'ACQUISITION HT/HD	TRAVAUX	GARANTIES LOCATIVES	VALEURS COMPTABLES
75	PARIS - 18 rue Jean Giraudoux	Bureaux	1 999	20/04/1989	22 092 646,32	1 119 837,43		23 212 483,75
92	NANTERRE - Immeuble Plein Ouest 177, avenue Georges Clémenceau	Bureaux	4 017	25/07/1989	10 126 038,79			10 126 038,79
75	PARIS - 4 Cité de Londres	Bureaux	2 900	17/01/1990	35 520 621,02	548 653,65		36 069 274,67
75	PARIS - 18 rue d'Hauteville	Bureaux	1 014	26/04/1990	7 728 235,24			7 728 235,24
92	NANTERRE 126 avenue Georges Clémenceau	Bureaux	2 332	27/04/1990	4 182 133,89	95 043,01		4 277 176,90
75	PARIS - 5 avenue d'Italie	Bureaux	1 902	01/06/1990	13 339 289,01	642 093,76		13 981 382,77

(Suite)

DEPT	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M²	DATE D'ACQUISITION	VALEUR D'ACQUISITION HT/HD	TRAVAUX	GARANTIES LOCATIVES	VALEURS COMPTABLES
93	NOISY LE GRAND Immeuble Le Descartes 2	Bureaux	6 783	13/06/1990	11 047 827,83			11 047 827,83
92	BOULOGNE-BILLANCOURT Le Silly	Bureaux	8 111	31/07/1990	52 125 833,06	856 269,43		52 982 102,49
75	PARIS - 18, rue du Croissant	Bureaux	2 375	20/12/1990	26 373 679,98			26 373 679,98
75	PARIS - 47, rue de Monceau	Bureaux	1 551	26/12/1990	17 988 984,04			17 988 984,04
75	PARIS - Tour Montparnasse avenue du Maine	Bureaux	581	18/01/1991	5 030 817,56			5 030 817,56
92	LEVALLOIS-PERRET Immeuble Le Villiers	Bureaux	3 706	17/12/1991	23 829 863,84	516 421,98		24 346 285,82
92	NANTERRE- rue des 3 Fontanot	Bureaux	4 076	30/06/1992	17 589 567,61	271 683,69		17 861 251,30
78	SAINT QUENTIN EN YVELINES 41/43, avenue du Centre	Bureaux	4 477	27/04/1993	10 503 737,29	871 574,01		11 375 311,30
92	COURBEVOIE 3, rue de l'Abreuvoir	Bureaux	3 348	30/06/1993	13 720 411,55	216 552,65		13 936 964,20
75	PARIS 120, boulevard Saint-Germain	Bureaux	2 235	30/09/1993	9 909 186,12	1 932 461,13		11 841 647,25
75	PARIS - 53, avenue Hoche	Bureaux	1 263	30/12/1993	8 720 083,79	128 708,55		8 848 792,34
92	LA DEFENSE 12, Place de La Défense	Bureaux	5 652	27/09/1994	22 867 352,58			22 867 352,58
92	LEVALLOIS-PERRET 88, rue de Villiers	Bureaux	1 934	30/11/1999	5 731 636,69			5 731 636,69
75	PARIS 170, boulevard Haussmann	Commerce	578	18/12/2012	9 492 000,00			9 492 000,00
75	PARIS - 64, rue Bonaparte	Commerce	340	18/12/2012	9 150 000,00		(290 000,00)	8 860 000,00
75	PARIS - 64, rue Bonaparte	Commerce	642	03/04/2013	18 134 500,00			18 134 500,00
75	PARIS - 69/71, rue de Miromesnil	Bureaux	2 670	27/12/2013	24 093 190,00			24 093 190,00
75	PARIS - 60/62, rue du Louvre	Bureaux	3 285	02/12/2014	34 100 000,00			34 100 000,00
<b>TOTAL</b>			<b>67 771</b>		<b>413 397 636,21</b>	<b>7 199 299,29</b>	<b>(290 000,00)</b>	<b>420 306 935,50</b>

La valeur vénale hors droits du patrimoine immobilier de la SCPI au 31 décembre 2014 est de 365 660 000 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.





## SITUATION LOCATIVE

Les revenus locatifs de la SCPI en 2014 s'élèvent à plus de 21 millions d'euros, soit une baisse de 5 % par rapport à 2013.

Le patrimoine immobilier d'Ufi France Immobilier est loué à 81 locataires. Les 10 principaux locataires en termes de loyer annualisé représentent 59,7 % de l'ensemble des flux locatifs.

### 10 PRINCIPAUX LOCATAIRES AU 31 DÉCEMBRE 2014

ENTREPRISE	SECTEUR D'ACTIVITÉ	ACTIF - ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	LOYER ANNUEL EN EUROS	% REVENU LOCATIF ANNUALISÉ 2014
HENKEL France	Hygiène Santé Cosmétique	BOULOGNE-BILLANCOURT - Le Silly I 161 rue de Silly	7 594	2 586 984	12,1%
BPE	Banque	PARIS - 60/62 rue du Louvre	3 285	1 774 607	8,3%
LA CIE DE FORMATION	Formation	PARIS - 4, Cité de Londres	2 695	1 256 989	5,9%
EDF	Energie	PARIS - 69/71 rue de Miromesnil	2 670	1 215 517	5,7%
PREFECTURE DE POLICE	Service public	PARIS - 18, rue du Croissant	2 270	1 193 325	5,6%
BNP PARIBAS	Banque	PARIS - 5, avenue d' Italie NANTERRE - 91/93 rue des 3 Fontanot	3 273	1 076 933	5,0%
SEDIF	Services aux collectivités	PARIS - 120, boulevard St Germain	1 854	1 003 690	4,7%
NESPRESSO	Alimentaire	PARIS - 64, rue Bonaparte	642	982 184	4,6%
SIMON ASSOCIES	Avocats	PARIS - 47, rue de Monceau	1 536	873 324	4,1%
NEVATEX	Conseil	LA DEFENSE - 12, place de la Défense	1 659	780 431	3,7%
<b>TOTAL</b>			<b>27 478</b>	<b>12 743 984</b>	<b>59,7%</b>

Le taux d'occupation financier<sup>(1)</sup> s'élève pour l'année 2014 à 91,3 % en moyenne.

En termes de surface, sur les 67 771 m<sup>2</sup> du patrimoine immobilier d'Ufi France Immobilier, 14 246 m<sup>2</sup> étaient vacants au 31 décembre 2014, soit un taux d'occupation physique instantané de 79 %<sup>(2)</sup>.

### SURFACES VACANTES AU 31 DÉCEMBRE 2014 :

DÉPT	ADRESSE	VILLE	TYPOLOGIE	VACANCE EN M <sup>2</sup>	VALEUR LOCATIVE EUROS / M <sup>2</sup>	LOYER POTENTIEL EN EUROS / AN
93	2 rue de la Butte Verte	Noisy le Grand	Bureau	6 486	80	518 880
92	177 avenue Georges Clémenceau	Nanterre	Bureau	1 336	140	187 040
92	62/72 rue de Villiers	Levallois-Perret	Bureau	3 706	340	1 260 040
75	18 rue Jean Giraudoux	Paris	Bureau	1 585	525	832 125
92	12 place de La Défense	La Défense	Bureau	1 133	450	509 850
<b>TOTAL</b>				<b>14 246</b>		<b>3 307 935</b>

Sur le plan locatif, 8 opérations de commercialisation (hors renouvellement et extension) ont été conclues au cours de l'exercice 2014 et ont permis de relouer 2 390 m<sup>2</sup> de bureaux dont :

- ▶ 190 m<sup>2</sup> de bureaux situés 126 avenue Georges Clémenceau – Nanterre (92) à Audio Visio Media ;
- ▶ 160 m<sup>2</sup> de bureaux situés 126 avenue Georges Clémenceau – Nanterre (92) à Euro Information Services ;
- ▶ 255 m<sup>2</sup> de bureaux situés 126 avenue Georges Clémenceau – Nanterre (92) à Praxion ;
- ▶ 244 m<sup>2</sup> de bureaux situés 126 avenue Georges Clémenceau – Nanterre (92) à BH Holding ;
- ▶ 1 246 m<sup>2</sup> de bureaux situés rue des Trois Fontanot – Nanterre (92) à Cegelec ;
- ▶ 75 m<sup>2</sup> de bureaux situés 126 avenue Georges Clémenceau – Nanterre (92) à Everlink ;
- ▶ 113 m<sup>2</sup> de bureaux situés 53 avenue Hoche – Paris (75) à Investissement et Développement ;
- ▶ 107 m<sup>2</sup> de bureaux situés 126 avenue Georges Clémenceau – Nanterre (92) à Facem.

(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 sont spécifiques à chaque société de gestion et ne permettent donc pas un comparatif exact entre SCPI.

## CESSIONS DE L'ANNÉE

L'exercice 2014 a été marqué par la finalisation du plan d'arbitrages londoniens. La cession de deux actifs (33 Golden Square et 1/5 Adam Street) pour un montant global de près de 50 millions d'euros a permis de dégager une plus-value nette comptable après déduction de l'ensemble des frais de 19 466 802,49 euros.

PAYS	ADRESSE	VILLE	TYPLOGIE	SURFACE (M²)	VALEUR D'EXPERTISE 2013	PRIX DE CESSION NET VENDEUR	DATE D'ACQUISITION
R-U	1-5 Adam Street	Londres	BUREAU	2 539	16 700 000,00	21 670 000,00	09/12/1994
R-U	Golden Square 33	Londres	BUREAU	1 535	14 000 000,00	27 636 751,05	09/12/1994
TOTAL				4 074	30 700 000,00	49 306 751,05	

## ACQUISITION DE L'ANNÉE

En décembre 2014, UfiFrance Immobilier s'est porté acquéreur d'un actif pour un montant total d'investissement de près de 36,7 millions d'euros frais et droits inclus. Cette acquisition porte sur une surface de bureaux de 3 285 m² située 60/62 rue du Louvre à Paris (2<sup>ème</sup>). L'actif est entièrement loué à la Banque Privée Européenne (BPE).

DÉPT	ADRESSE	VILLE	TYPLOGIE	SURFACE (M²)	MONTANT DE L'ACQUISITION FRAIS ET DROITS INCLUS	DATE D'ACQUISITION
75	rue du Louvre	Paris	Bureau	3 285	36 692 125,02	02/12/2014
TOTAL				3 285	36 692 125,02	

## 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 locatif) et le montant de la provision pour grosses réparations existant au 31 décembre 2014.

	2014
Travaux réalisés	2 182 973,95
Provisions pour grosses réparations au 31 décembre	5 740 795,12

## ► RÉSULTATS ET DISTRIBUTION

Au terme de l'exercice 2014, le résultat de la SCPI UfiFrance Immobilier s'élevait à 16 393 365,17 euros, portant ainsi, compte tenu du report à nouveau de l'exercice antérieur de 3 564 022,29 euros le montant total distribuable à 19 957 387,46 euros.

La distribution au titre de l'exercice 2014 s'est élevée à 16 708 752,12 euros, soit 8,04 euros pour une part en jouissance tout au long de l'année, stable par rapport à l'exercice précédent.

	2010	2011	2012	2013	2014
Résultat / part*	7,09	7,46	8,03	8,47	7,89
Distribution / part*	7,30	7,30	8,00	8,00	8,04
Report à nouveau / part*	1,06	1,21	1,24	1,71	1,56

\* Ces prix s'entendent pour une part en jouissance sur la totalité de l'exercice.

Après affectation du résultat 2014, le report à nouveau s'élèvera à 3 248 635,34 euros, soit 1,56 euro par part et 71 jours de distribution, soit une baisse de 8,8 % par rapport à 2013.

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

## ► CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Ufi France 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'Ufi France Immobilier sont, au 31 décembre 2014, au nombre de 9 768.

### 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*	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**
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
2014	317 965 060,00	-	2 078 203	9 768	-	150,80

\* Capital fermé.

\*\* Correspond au prix d'exécution tous frais compris.

Ufi France 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

	01/01/2010	01/01/2011	01/01/2012	01/01/2013	01/01/2014
Prix d'exécution, tout frais compris, en début d'année	134,04	145,21	130,69	134,04	150,80
Dividende versé au titre de l'année*	7,30	7,30	8,00	8,00	8,04
Taux de distribution sur valeur de marché (DVM)*/***	5,29%**	5,14%**	5,80%	5,78%	5,43%
Report à nouveau cumulé par part en jouissance****	1,06	1,21	1,24	1,71	1,56

\* Dividende et rendement pour une part ayant eu jouissance au 1<sup>er</sup> janvier.

\*\* Taux de rendement selon l'ancienne méthode de calcul : division du dividende versé au titre de l'année par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de la même année.

\*\*\* 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.

\*\*\*\* Report à nouveau après affectation du résultat.

Le TRI (taux de rentabilité interne) annualisé d'Ufi France Immobilier s'élève pour la période 2009-2014 (TRI sur 5 ans) à 5,87 % et pour la période 2004-2014 (TRI sur 10 ans) à 5,81 %. Le taux de distribution sur valeur de marché<sup>(1)</sup>, calculé selon les normes de place, s'élève pour 2014 à 5,43 %.

TRI 5 ANS (2009-2014)	TRI 10 ANS (2004-2014)
5,87 %	5,81 %

En 2014, 63 849 parts se sont échangées sur le marché secondaire d'Ufi France Immobilier. Le prix d'exécution tous frais compris (150,80 euros au 5 décembre 2014) permet d'établir la capitalisation d'Ufi France 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 12 321 parts, soit 0,59 % du nombre total de parts en circulation. Ce nombre de parts en attente, très éloigné du seuil de 10 % qui nécessiterait un signalement à l'AMF, est cependant au-dessus de la norme du marché (0,22 % au 31 décembre 2014, source : IEIF). 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.

Un marché de gré à gré, non organisé par la société de gestion, existe également. En 2014, aucune part d'Ufi France Immobilier n'a été échangée sur ce marché.

(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.



## ► ÉVOLUTION PAR PART EN JOUISSANCE DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	2010		2011		2012		2013		2014	
	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
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes	9,26	99,04%	9,60	98,77%	10,07	96,59%	10,82	98,91%	10,28	98,64%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,04	0,43%	0,10	1,03%	0,04	0,36%	0,01	0,08%	0,04	0,42%
Produits divers	0,05	0,53%	0,02	0,21%	0,32	3,05%	0,11	1,02%	0,10	0,94%
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>9,35</b>	<b>100,00%</b>	<b>9,72</b>	<b>100,00%</b>	<b>10,42</b>	<b>100,00%</b>	<b>10,93</b>	<b>100,00%</b>	<b>10,42</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES</b>										
Commission de gestion	0,91	9,73%	0,95	9,77%	1,01	9,67%	1,09	9,98%	1,03	9,86%
Autres frais de gestion*	0,31	3,32%	0,27	2,78%	0,04	0,41%	0,22	2,03%	0,33	3,14%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice		0,00%			0,01	0,07%	0,02	0,23%	0,02	0,16%
Charges immobilières non récupérées	0,65	6,95%	0,61	6,28%	0,59	5,64%	0,55	5,00%	0,74	7,07%
<b>SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>1,87</b>	<b>20,00%</b>	<b>1,83</b>	<b>18,83%</b>	<b>1,65</b>	<b>15,79%</b>	<b>1,89</b>	<b>17,24%</b>	<b>2,11</b>	<b>20,24%</b>
Amortissements nets										
- patrimoine	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,01%	0,00	0,01%	0,00	0,01%
- autres (charges à étaler)										
Provisions										
- dotation provision pour grosses réparations	0,39	4,17%	0,42	4,32%	0,75	7,23%	0,53	4,86%	0,41	3,98%
- dotation nette aux autres provisions**	0,00	0,00%	0,01	0,10%	(0,01)	(0,08%)	0,04	0,41%	0,01	0,07%
<b>SOUS TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>0,39</b>	<b>4,17%</b>	<b>0,43</b>	<b>4,42%</b>	<b>0,75</b>	<b>7,16%</b>	<b>0,58</b>	<b>5,28%</b>	<b>0,42</b>	<b>4,06%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>2,26</b>	<b>24,17%</b>	<b>2,26</b>	<b>23,25%</b>	<b>2,39</b>	<b>22,96%</b>	<b>2,46</b>	<b>22,52%</b>	<b>2,53</b>	<b>24,30%</b>
<b>RÉSULTAT</b>	<b>7,09</b>	<b>75,83%</b>	<b>7,46</b>	<b>76,75%</b>	<b>8,03</b>	<b>77,04%</b>	<b>8,47</b>	<b>77,48%</b>	<b>7,89</b>	<b>75,70%</b>
Variation du report à nouveau	(0,21)	(2,25%)	0,16	1,65%	0,03	0,29%	0,47	4,30%	(0,15)	(1,44%)
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	7,30	78,07%	7,30	75,10%	8,00	76,75%	8,00	73,16%	8,04	77,17%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	7,17	76,68%	7,15	73,56%	7,99	76,66%	8,00	73,16%	7,85	75,35%

\* 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 dépositaire, 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.

\*\* Dotation de l'exercice diminuée des reprises

Les revenus 2014 d'UfiFrance Immobilier reculent de 4,7 % par rapport à 2013 sous l'effet de la baisse des recettes locatives (- 5 %). En matière de charges, les dotations aux provisions pour grosses réparations continuent à diminuer en 2014. Malgré une bonne maîtrise des autres frais de gestion, le total des charges de la SCPI s'inscrit en légère hausse de 2,8 % par rapport au précédent exercice.

Le résultat d'UfiFrance Immobilier s'établit à 7,89 euros par part, en baisse de 6,8 % par rapport à l'exercice 2013. La distribution augmente légèrement à 8,04 euros par part et le report à nouveau est porté à 1,56 euro par part.



## ► VALEURS DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2014

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.

Valeur immobilisée des acquisitions	420 306 935,50
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(54 640 546,76)
<b>Valeur comptable</b>	<b>365 666 388,74</b>
<b>Valeur comptable ramenée à une part</b>	<b>175,95</b>
Valeur des immeubles "actuelle"	365 660 000,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(22 852 554,83)
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>342 807 445,17</b>
<b>Valeur de réalisation ramenée à une part</b>	<b>164,95</b>
Valeur de réalisation	342 807 445,17
Frais d'acquisition des immeubles	23 779 300,00
Commission de souscription*	19 796 900,79
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>386 383 645,96</b>
<b>Valeur de reconstitution ramenée à une part</b>	<b>185,92</b>

\* Y compris la TVA non récupérable sur les commissions de souscription.

## ► EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2013*	DURANT L'ANNÉE 2014	TOTAL AU 31/12/2014
Fonds collectés	442 870 893,31		442 870 893,31
Plus et moins values sur cessions d'immeubles	(4 919 191,31)	19 466 802,49	14 547 611,18
Achats d'immeubles	(415 352 289,98)	(4 954 645,52)	(420 306 935,50)
Amortissements des constructions	26 044 117,03	3 079,78	26 047 196,81
Frais d'acquisition des immobilisations	(47 950 010,75)	(2 589 953,61)	(50 539 964,36)
Commission de souscription	(47 636 476,22)		(47 636 476,22)
Emprunts	44 000 000,00	(25 000 000,00)	19 000 000,00
<b>Sommes restant à investir</b>	<b>(2 942 957,92)</b>	<b>(13 074 716,86)</b>	<b>(16 017 674,78)</b>

\* 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 2014 des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance.

ÉCHÉANCES (J= DATE DE CLÔTURE)	DETTE ÉCHUE 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			146 946,37				229 904,85	376 851,22
Fournisseurs d'Immobilisations			98 779,43					98 779,43
<b>TOTAL À PAYER</b>			<b>245 725,80</b>				<b>229 904,85</b>	<b>475 630,65</b>

## ► PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

**Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement Général de l'AMF, Primonial REIM s'est dotée d'un dispositif de contrôle interne et de conformité articulé autour des principes suivants :**

- ▶ une couverture de l'ensemble des activités et des risques de la société ;
- ▶ un programme d'activité, un corpus de règles et de procédures formalisées ;
- ▶ un système d'information et des outils fiables ;
- ▶ une séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle ;
- ▶ un dispositif de contrôle et de suivi des risques ;
- ▶ un suivi et contrôle des prestataires et délégataires.

**Ce dispositif de contrôle interne et de conformité repose sur :**

- ▶ un premier niveau de contrôle, réalisé par les opérationnels en charge des opérations. Il constitue le socle du dispositif de contrôle interne ;
- ▶ un second niveau de contrôle (permanent), opéré par des équipes dédiées, sous la supervision du Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) qui s'assure du respect de la réglementation et des règles de déontologie applicables, de la conformité des opérations, de la mise en œuvre des procédures opérationnelles et de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau. Le RCCI de Primonial REIM est également en charge du contrôle des risques de second niveau.
- ▶ un troisième niveau de contrôle (contrôle périodique), qui a pour mission de s'assurer de l'efficacité du dispositif de maîtrise des risques et qui peut être externalisé à un prestataire spécialisé ou pris en charge par les équipes dédiées des actionnaires de Primonial REIM.

Le RCCI rend régulièrement compte de ses travaux et de ses recommandations lors de Comité Conformité Contrôle Interne et au Directoire et par son intermédiaire, au Conseil de Surveillance de Primonial REIM.





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

Mesdames, Messieurs,

### A titre Ordinaire

L'exercice 2014 a été marqué, comme nous vous l'annoncions lors de la précédente Assemblée Générale, par la finalisation du plan d'arbitrages londoniens. La cession de deux actifs (33 Golden Square et 1/5 Adam Street) pour un montant global de près de 50 millions d'euros a permis de dégager une plus-value nette comptable, après déduction de l'ensemble des frais, de 19 466 802,49 euros, et de la réallouer dans un actif de bureaux prestigieux au cœur de la Cité financière de Paris, le 60/62 rue du Louvre, loué à la Banque Privée Européenne. Le patrimoine d'Ufi France Immobilier est maintenant situé à 100 % en Ile-de-France. Cette qualité de localisation, supérieure à la moyenne des SCPI du marché, est un atout que nous entendons préserver.

Le taux d'occupation financier moyen de votre SCPI en 2014 s'élève à 91,3 %. Il s'est dégradé au second semestre 2014 sous l'effet de congés délivrés par des locataires sur plusieurs actifs, notamment le 62/72 rue de Villiers à Levallois-Perret (92) où 3 706 m<sup>2</sup> sont vacants au 31 décembre 2014. Les équipes dédiées de Primonial REIM travaillent à la relocation et à la valorisation des locaux vacants.

Le marché secondaire des parts de votre SCPI a été actif, avec 9 450 020 euros (63 849 parts) échangés et un volume de parts en attente de cession en constante baisse (0,59 % du nombre total de parts au 31 décembre 2014).

Comme nous vous l'annoncions lors de la précédente Assemblée Générale de Ufi France Immobilier, l'année 2014 a été marquée par les travaux visant à mettre la Société de Gestion de votre SCPI en conformité avec la Directive AIFM (Alternative Investment Fund Manager). Ces travaux de mise en conformité ont été menés à bien et ont débouché sur l'obtention d'un agrément AIFM de Primonial REIM auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 10 juin 2014. L'entrée en vigueur de la Directive AIFM a été accompagnée d'un ensemble de mesures visant à moderniser le cadre réglementaire de référence de votre SCPI.

La principale nouveauté qui résulte de ces évolutions est la désignation d'un dépositaire. Ses fonctions permettent d'apporter une protection supplémentaire pour les associés et la société de gestion (contrôle de la valeur des parts, surveillance des flux de trésorerie, vérification du respect de la stratégie d'investissement). CACEIS Bank France a été retenue à l'issue d'un processus d'appel d'offres mené à bien par votre Société de Gestion.

Au titre de l'année 2014 le résultat net de votre SCPI s'élève à 7,89 euros par part. Nous vous proposons une distribution de 8,04 euros par part.

Les résolutions présentées à l'Assemblée Générale ordinaire comprennent l'autorisation de mettre en distribution la plus-value constatée en 2014, ainsi qu'une partie du poste « réserves » afin de doter d'un montant équivalent la provision pour grosses réparations.

Il est également demandé à votre assemblée de désigner un membre du conseil de surveillance suite à l'expiration du mandat de Monsieur Régis Raulin à l'issue de la présente assemblée.

Il est également demandé aux associés à l'occasion de la présente assemblée de ratifier la nomination de la société CACEIS Bank France en qualité de dépositaire de la SCPI, présenté par la Société de gestion, conformément aux statuts de la SCPI.

### A titre Extraordinaire

Les résolutions présentées à l'Assemblée Générale extraordinaire comprennent la modification du montant des commissions perçues au titre des cessions et mutations de parts sociales et l'introduction du principe d'une commission sur le suivi et le pilotage des travaux permettant d'informer a priori les souscripteurs sur les frais supportés.

*La société de gestion*



# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

12 DEFENSE





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.

Ainsi, au cours de l'exercice 2014 :

#### À titre Ordinaire

1. Le marché des parts de votre SCPI a connu en 2014 un montant global d'échanges de 9 450 020 euros (63 849 parts). Au 5 décembre 2014, dernière confrontation de l'exercice, le prix d'exécution net vendeur s'élevait à 135,00 euros, soit un prix d'exécution tous frais compris de 150,80 euros.
2. Votre SCPI a finalisé en 2014 son programme d'arbitrage des actifs situés à Londres, avec la cession du 33 Golden Square et du 1/5 Adam Street qui avaient été acquis par UfiFrance Immobilier en 1994. Une plus-value nette comptable (après déduction de l'ensemble des frais) de 19 466 802,49 euros a été réalisée suite à la cession de ces actifs. Le produit de la vente a permis l'acquisition d'un immeuble situé 60/62 rue du Louvre dans le 2<sup>ème</sup> arrondissement de Paris et intégralement loué à la Banque Privée Européenne.
3. Le résultat net de votre SCPI s'élève à 7,89 euros par part. Votre société de gestion propose à l'Assemblée générale des associés de distribuer 8,04 euros par part en pleine jouissance au titre de l'année 2014. Cette distribution permet au taux de distribution moyen sur valeur de marché<sup>(1)</sup> 2014 de UfiFrance Immobilier de s'établir à 5,43 %.
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 externe en évaluation EXPERTISES GALTIER a actualisé au 31 décembre 2014 l'expertise du patrimoine immobilier de votre SCPI. L'expertise a conclu à une baisse de 0,71 % de la valeur du patrimoine immobilier au cours de l'année 2014, 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. Votre conseil de surveillance a été informé d'une autorisation demandée à l'Assemblée de procéder à une mise en distribution partielle de la plus-value constatée sur les cessions d'actifs réalisées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2014. Il a également été informé d'une autorisation demandée à l'Assemblée de procéder à la distribution des réserves, initialement prévues pour les travaux, afin de doter d'un montant équivalent la provision pour grosses réparations.
9. Votre conseil est également informé de la désignation par l'Assemblée générale d'un membre du conseil de surveillance par la présente assemblée, à la suite de l'expiration du mandat de Monsieur Régis RAULIN.
10. Le conseil de surveillance est informé de la ratification par l'Assemblée générale ordinaire de la nomination de la société CACEIS Bank France en qualité de dépositaire de la SCPI, présenté par la Société de gestion, conformément aux statuts de la SCPI.

(1) Le Taux de Distribution sur la Valeur de Marché de la SCPI, est la division du dividende brut après 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.



**À titre Extraordinaire**

11. Les membres du conseil de surveillance vous recommandent d'adopter les résolutions présentées en Assemblée Générale Extraordinaire sur la modification du montant des commissions perçues par la société de gestion au titre des cessions et mutations de parts sociales, la modification de la terminologie liée à la commission d'arbitrage résultant de l'application de la Directive AIFM 2011/61/UE et l'introduction du principe d'une commission sur le suivi et le pilotage des travaux permettant d'informer a priori les souscripteurs sur les frais supportés.

12. Les membres du conseil de surveillance vous recommandent d'adopter l'ensemble des résolutions qui vous sont proposées en Assemblée générale ordinaire et extraordinaire.

*Le conseil de surveillance*







# RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES





## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS. Exercice clos le 31/12/2014

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 2014, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société Ufrance 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. Les valeurs vénale des immeubles, titres, parts et actions détenus présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société Galtier Immobilier, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 25 juin 2012. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### I. 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 et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et à apprécier la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles, titres, parts et actions détenus, déterminée la société de gestion, ont consisté à vérifier la cohérence de la valeur des immeubles avec le rapport de l'expert indépendant. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimées ci-après.

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.

### II. 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.

### III. 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 11 mai 2015

Le Commissaire aux Comptes  
ERNST & YOUNG et Autres  
Vincent Roty

## RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

### Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2014

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 pour la vente et l'achat d'actifs dans le cadre de l'autorisation donnée de procéder à des cessions et des acquisitions d'un ou plusieurs éléments du patrimoine immo-

bilier de la S.C.P.I. Ufrance Immobilier. Ces honoraires ont été calculés comme suit : 1,25 % hors taxes du prix net de l'acquisition de l'immeuble réglé, ou du prix net de la cession de l'immeuble encaissé par la S.C.P.I. Ufrance Immobilier.

#### Modalités

Ces honoraires, facturés lors de la cession et du réinvestissement des fonds sont calculés comme suit : 1,25 % hors taxes du prix net de la cession de l'immeuble encaissé par la S.C.P.I. Ufrance Immobilier, ou du prix net de l'acquisition de l'immeuble réglé par la S.C.P.I. Ufrance Immobilier. Le montant de ces commissions d'arbitrage perçues par la société de gestion au titre de l'exercice 2014 s'est élevé à 1 270 384,29 € toutes taxes comprises.

### 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 des conventions suivantes, déjà approuvées 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 ces commissions d'arbitrage perçues par la société de gestion au titre de l'exercice 2014 s'est élevé à 2 135 809,52 € HT.

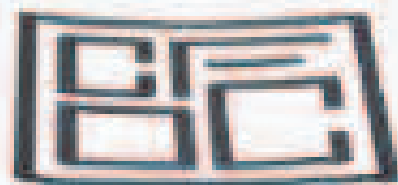
Paris-La Défense, le 11 mai 2015

Le Commissaire aux Comptes  
ERNST & YOUNG et Autres  
Vincent Roty





# LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2014



COMPAGNIE FRANÇAISE  
DE L'ORIENT ET DE LA CHINE



## ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2014

	31/12/2014		31/12/2013	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	413 107 636,21	365 660 000,00	408 847 584,95	362 410 000,00
Immobilisations en cours	7 199 299,29		6 504 705,03	
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérables sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	(26 047 196,81)		(26 044 117,03)	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	(5 740 795,12)		(7 027 818,52)	
Autres provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL (I)</b>	<b>388 518 943,57</b>	<b>365 660 000,00</b>	<b>382 280 354,43</b>	<b>362 410 000,00</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	122 122,40	122 122,40	123 062,91	123 062,91
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	1 093 603,62	1 093 603,62	464 591,79	464 591,79
Autres créances	2 138 850,66	2 138 850,66	956 471,24	956 471,24
Provisions pour dépréciation des créances	(150 611,70)	(150 611,70)	(135 693,55)	(135 693,55)
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	8 006 694,90	8 006 694,90	20 006 451,29	20 006 451,29
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	(27 408 064,27)	(27 408 064,27)	(47 526 333,16)	(47 526 333,16)
Dettes d'exploitation	(1 063 152,77)	(1 063 152,77)	(1 412 481,40)	(1 412 481,40)
Dettes diverses	(5 543 395,11)	(5 543 395,11)	(5 509 374,18)	(5 509 374,18)
<b>TOTAL (II)</b>	<b>(22 803 952,27)</b>	<b>(22 803 952,27)</b>	<b>(33 033 305,06)</b>	<b>(33 033 305,06)</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	26 820,00	26 820,00		
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	(75 422,56)	(75 422,56)	(142 122,56)	(142 122,56)
<b>TOTAL (III)</b>	<b>(48 602,56)</b>	<b>(48 602,56)</b>	<b>(142 122,56)</b>	<b>(142 122,56)</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>365 666 388,74</b>		<b>349 104 926,81</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*</b>		<b>342 807 445,17</b>		<b>329 234 572,38</b>

\* 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 1<sup>ER</sup> JANVIER 2014 AU 31 DÉCEMBRE 2014

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES EVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE AU 01/01/2014	AFFECTATION 2013	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE AU 31/12/2014*
<b>Capital</b>	<b>317 965 060,00</b>			<b>317 965 060,00</b>
Capital souscrit	317 965 060,00			317 965 060,00
<b>Primes d'émission</b>	<b>29 319 346,34</b>		<b>(2 589 953,61)</b>	<b>26 729 392,73</b>
Prime d'émission	124 905 833,31			124 905 833,31
Prélèvement sur prime d'émission	(95 586 486,97)		(2 589 953,61)	(98 176 440,58)
<b>Prime de fusion</b>				
<b>Ecart de réévaluation</b>				
<b>Réserves indisponibles</b>				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values sur cessions d'immeubles	(4 919 191,31)		19 466 802,49	14 547 611,18
Réserves	3 175 689,49			3 175 689,49
<b>Report à nouveau</b>	<b>2 583 844,10</b>	<b>980 178,19</b>		<b>3 564 022,29</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>980 178,19</b>	<b>(980 178,19)</b>	<b>(315 386,95)</b>	<b>(315 386,95)</b>
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	17 605 785,62	(17 605 785,62)	16 393 365,17	16 393 365,17
Acomptes, sur distribution	(16 625 607,43)	16 625 607,43	(16 708 752,12)	(16 708 752,12)
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>349 104 926,81</b>		<b>16 561 461,93</b>	<b>365 666 388,74</b>

\* Correspond à la colonne "Valeurs bilantielles" de l'État du patrimoine.



## COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2014

CHARGES	2014	2013
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits		
Charges locatives	2 126 639,70	2 539 805,00
Autres charges	1 808 230,22	1 857 421,60
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>3 934 869,92</b>	<b>4 397 226,60</b>
<b>Charges non refacturées</b>		
Charges locatives	1 910 013,31	1 253 701,24
Travaux d'entretien	34 761,53	51 162,64
Grosses réparations	2 148 212,42	257 162,60
Autres charges		
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>4 092 987,26</b>	<b>1 562 026,48</b>
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>8 027 857,18</b>	<b>5 959 253,08</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Rémunération de la société de gestion	2 135 809,52	2 268 903,09
Diverses charges d'exploitation	142 461,87	64 808,86
Dotations aux amortissements d'exploitation	3 079,78	3 079,78
Dotations aux provisions d'exploitation		
Provision pour créances douteuses	115 302,53	95 357,92
Provision pour grosses réparations	861 189,02	1 105 091,98
Autres provisions		
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>976 491,55</b>	<b>1 200 449,90</b>
Commission de souscription		
Frais d'acquisition	2 589 953,61	3 487 187,91
Autres charges (Honoraires sur Arbitrages)	1 285 534,27	
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>7 133 330,60</b>	<b>7 024 429,54</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>526 183,42</b>	<b>359 300,14</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>8 877,73</b>	<b>36 561,56</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>15 696 248,93</b>	<b>13 379 544,32</b>
<b>BÉNÉFICE DE L'EXERCICE</b>	<b>16 393 365,17</b>	<b>17 605 785,62</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>32 089 614,10</b>	<b>30 985 329,94</b>
<b>PRODUITS</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>		
Loyers	21 358 095,15	22 476 278,09
Charges refacturées	4 313 851,19	4 514 026,69
Produits annexes		212 752,85
<b>TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>25 671 946,34</b>	<b>27 203 057,63</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Reprises de provisions d'exploitation		
Créances douteuses	100 384,39	2 791,22
Grosses réparations	2 148 212,42	257 162,60
Autres reprises de provisions		
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>2 248 596,81</b>	<b>259 953,82</b>
Transfert de charges d'exploitation (honoraires d'arbitrages)	1 285 534,27	
Autres produits		
<b>Prélèvements sur prime d'émission</b>		
Commission de souscription		
Frais d'acquisition	2 589 953,61	3 487 187,91
Autres prélèvements		
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>2 589 953,61</b>	<b>3 487 187,91</b>
<b>Prélèvements sur prime de fusion</b>		
<b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>6 124 084,69</b>	<b>3 747 141,73</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>89 984,50</b>	<b>17 118,59</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>203 598,57</b>	<b>18 011,99</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>32 089 614,10</b>	<b>30 985 329,94</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>32 089 614,10</b>	<b>30 985 329,94</b>





NESPRESSO

ANNEXE FINANCIÈRE



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 dispositions réglementaires applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier. Ils sont présentés en application de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée, du décret n° 71-524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971 modifié, de l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement du Comité de la réglementation comptable n° 99-06 du 23 juin 1999, et la recommandation de l'Autorité des Normes Comptables n° 2015-01 du 7 janvier 2015, relative au traitement comptable des titres, parts, actions et avances en comptes courants dans les SCPI.

## 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 1<sup>er</sup> 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 réglementation 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 2014 s'élèvent à 2 589 953,61 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

Selon les dispositions comptables applicables aux SCPI, la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que 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.

La Directive AIFM prévoit une évaluation indépendante des actifs détenus par les FIA.

Ainsi, le patrimoine immobilier de la SCPI est expertisé par l'expert immobilier, désormais dénommé « expert externe en évaluation ». Les valeurs d'expertises sont challengées par les équipes de gestion puis validées par les équipes du Fund Management de Primonial REIM, indépendantes des équipes de gestion.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société EXPERTISES GALTIER en qualité d'expert externe en évaluation. 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 2014, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier d'UFIFRANCE IMMOBILIER est de 365 660 000 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.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2004, les plus-values réalisées par les particuliers, ne sont plus imposées annuellement, au vu de leur déclaration d'ensemble de revenus, mais immédiatement au moment de chaque cession.

Il appartient désormais au notaire d'établir la déclaration et d'acquitter, lors des formalités de publicité foncière, l'impôt afférent à la plus-value immobilière due par le vendeur.

Les personnes morales demeurent imposées directement au vu de leur déclaration de résultat.

Afin de préserver l'égalité entre les porteurs, la SCPI propose à l'Assemblée générale la distribution d'une partie du produit de la vente.

Cette distribution correspond pour une part, au montant de l'impôt au taux de droit commun appliqué aux associés soumis au régime des particuliers résident dans un état non membre de la CEE. Le montant de la distribution projetée a été prélevé sur le compte de plus ou moins-values sur cessions d'immeubles.

Pour les associés résident dans un état non membre de la CEE, relevant du régime des particuliers, cette distribution vient compenser l'impôt réglé par la SCPI pour le compte de l'associé et ne donne lieu à aucun versement.

Pour les autres catégories d'associés cette distribution se traduit par un versement en numéraire.

Au cours de l'exercice 2014, des cessions d'actifs immobiliers ont été réalisés, permettant de dégager une plus-value nette comptable de 19 466 802,49 euros.

Ainsi, une mise en distribution partielle de la plus-value constatée sur les cessions d'actifs réalisées au cours de l'exercice 2014, pour un montant total de 1 826 161 euros, sera versée au profit des associés présent à la date de la cession.

- Pour les associés imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 1 199 962 euros correspondant au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre.
- Pour les associés personnes physiques résidentes en France ou dans un état membre de la CEE, une somme de 172 506 euros correspondant au versement en numéraire en leur faveur du solde leur restant dû après compensation de leur dette.
- Pour les associés non imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 453 693 euros correspondant au versement en numéraire à effectuer en leur faveur.

Les honoraires d'arbitrages ont fait l'objet d'un transfert de charges sur le compte de plus ou moins-value à hauteur de 1 285 534,27 euros.

### 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 2014, la dotation à la provision pour grosses réparations s'établit à 861 189,02 euros. Des travaux de grosses réparations ont été réalisés au cours de l'exercice 2014 à hauteur de 2 148 212,42 euros.

Au 31 décembre 2014, la provision pour grosses réparations s'établit à 5 740 795,12 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.

### Emprunts

Le 2 avril 2013, la SCPI Uifrance Immobilier avait fait l'acquisition d'un local commercial (Boutique Nespresso) situé au 64, rue Bonaparte à Paris 8<sup>ème</sup>. Cet investissement avait 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 Uifrance Immobilier avait fait l'acquisition d'un ensemble de bureaux situés au 69/71, rue Miromesnil à Paris 8<sup>ème</sup>. Cet investissement avait 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. Le 24 janvier 2014, la cession de l'actif situé Adam Street à Londres a permis de rembourser partiellement ce crédit relais à hauteur de 22 000 000 euros. La cession de l'actif situé Golden Square à Londres le 29 avril 2014 a permis de rembourser le solde du crédit relais.

## FAITS SIGNIFICATIFS 2014

### Désignation d'un dépositaire

Suite à la mise en application de la directive AIFM, le 22 juillet 2014, votre SCPI a dû se doter d'un dépositaire. Cette mission a été confiée à la société CACEIS Bank France.





## Cessions et acquisition

Le 24 janvier 2014, l'arbitrage d'Adam Street a permis de dégager une plus-value comptable de 5 625 593 euros.

Le 29 avril 2014, l'arbitrage de Golden Square a permis de dégager une plus-value comptable de 13 841 209 euros.

Le 2 décembre 2014, la SCPI a fait l'acquisition d'un ensemble de bureaux situé 60/62 rue du Louvres à Paris pour 34 100 000 euros hors frais et hors droits.

## CHIFFRES SIGNIFICATIFS

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE	2014	2013
Produits de la SCPI	32 089 614,10	30 985 329,94
dont loyers	21 358 095,15	22 476 278,09
Total des charges	15 696 248,93	13 379 544,32
Résultat	16 393 365,17	17 605 785,62
Dividende	16 708 752,12	16 625 607,43

ÉTAT DU PATRIMOINE ET TABLEAU DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE		
Capital social	317 965 060,00	317 965 060,00
Total des capitaux propres	365 666 388,74	349 104 926,81
Immobilisations locatives	420 306 935,50	415 352 289,98

AUTRES INFORMATIONS	GLOBAL 2014	PAR PART 2014
Bénéfice	16 393 365,17	7,89*
Dividende	16 708 752,12	8,04*

PATRIMOINE		
Valeur vénale / expertise	365 660 000,00	175,95
Valeur comptable	365 666 388,74	175,95
Valeur de réalisation	342 807 445,17	164,95
Valeur de reconstitution	386 383 645,96	185,92

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

## VARIATION DES IMMOBILISATIONS ENTRE LE 1<sup>ER</sup> JANVIER 2014 ET 31 DÉCEMBRE 2014

<b>TERRAINS &amp; CONSTRUCTIONS</b>	
Solde au 01/01/2014	408 832 686,92
Cessions de l'exercice	
(ROYAUME-UNI) Golden Square 33 - LONDRES	(13 795 542,18)
(ROYAUME-UNI) Ivy Bridge House 1-5 Adam Street - LONDRES	(16 044 406,56)
Acquisitions de l'exercice	
Paris - 60/62 rue du Louvre	34 100 000,00
Solde Terrains et constructions au 31/12/2014	413 092 738,18
<b>CONSTRUCTIONS SUR SOLS D'AUTRUI</b>	
Solde au 01/01/2014	304 898,03
Cessions de l'exercice	
Acquisitions de l'exercice	
Solde Constructions sur sols d'autrui au 31/12/2014	304 898,03
<b>GARANTIES LOCATIVES</b>	
Solde au 01/01/2014	(290 000,00)
Cessions de l'exercice	
Acquisitions de l'exercice	
Solde Garanties Locatives au 31/12/2014	(290 000,00)
<b>TOTAL TERRAINS &amp; CONSTRUCTIONS LOCATIVES AU 31/12/2014</b>	<b>413 107 636,21</b>
<b>AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS, INSTALLATIONS</b>	
Solde au 01/01/2014	6 504 705,03
Cessions de l'exercice	
Acquisitions de l'exercice	
Boulogne - Le Silly I	(4 620,00)
Paris - 120 Blvd Saint Germain	699 214,26
Solde agencements, aménagements installations au 31/12/2014	7 199 299,29
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31/12/2014</b>	<b>420 306 935,50</b>
<b>DÉPRÉCIATIONS EXCEPTIONNELLES DES IMMOBILISATIONS AMORTISSEMENTS DES CONSTRUCTIONS APRÈS 81</b>	
Solde au 01/01/2014	25 976 236,38
Cessions de l'exercice	
Acquisitions de l'exercice	
Solde agencements, aménagements installations au 31/12/2014	25 976 236,38
<b>AMORTISSEMENTS DES AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS, INSTALLATIONS</b>	
Solde au 01/01/2014	67 880,65
Dotations de l'exercice	
Reprises de l'exercice	3 079,78
Total des Amortissements des Agencements, Aménagements, Installations au 31/12/2014	70 960,43
<b>SOLDE DES DÉPRÉCIATIONS EXCEPTIONNELLES DES IMMOBILISATIONS AU 31/12/2014</b>	<b>26 047 196,81</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>	
Solde des dépôts versés au 01/01/2014	123 062,91
Fonds de roulement versés aux syndicats	1 142,00
Fonds de roulement restitués par les syndicats	(2 082,51)
Solde des dépôts versés au 31/12/2014	122 122,40



## DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	1 093 603,62
Locataires : factures à établir	
Locataires : créances douteuses	
<b>TOTAL</b>	<b>1 093 603,62</b>

## PROVISIONS

PROVISIONS	MONTANTS DES PROVISIONS AU 31/12/2013	DOTATION 2014	PROVISIONS UTILISÉES OU REPRISES	MONTANTS DES PROVISIONS AU 31/12/2014
Pour grosses réparations	7 027 818,52	861 189,02	(2 148 212,42)	5 740 795,12
Pour créances douteuses	135 693,55	115 302,53	(100 384,39)	150 611,69
<b>TOTAL</b>	<b>7 163 512,07</b>	<b>976 491,55</b>	<b>(2 248 596,81)</b>	<b>5 891 406,81</b>

Une provision est dotée chaque année pour faire face aux grosses réparations des années à venir. La dotation 2014 s'élève à 861 189,02 euros.

Au 31 décembre 2014, le montant de la provision pour grosses réparations (soit 5 740 795,12 euros), représente 1,4 % 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.

## CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

Charges constatées d'avance	26 820,00
<b>TOTAL</b>	<b>26 820,00</b>

## PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Produits constatés d'avance	75 422,56
<b>TOTAL</b>	<b>75 422,56</b>

## CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

CHARGES À PAYER	
Fournisseurs factures non parvenues	229 904,85
Charges à payer	719 651,35
Avoir à établir	484 254,19
<b>TOTAL</b>	<b>1 433 810,39</b>

PRODUITS À RECEVOIR	
Factures à établir	160 459,75
Etat - Produits à recevoir	405,00
Produits à recevoir	522 426,11
<b>TOTAL</b>	<b>683 290,86</b>

## VALEURS MOBILIÈRES

Sous la rubrique « valeurs mobilières de placement » figurent les disponibilités correspondant aux comptes bancaires positifs pour un montant de 8 006 694,90 euros.

Les valeurs mobilières de placement ont généré des intérêts pour 89 984,50 euros.



## DÉTAIL DES CHARGES REFACTURÉES

Charges refacturées aux locataires	3 934 869,92
Charges locatives	2 126 639,70
Autres charges refacturées aux locataires	1 808 230,22
Taxes bureaux	664 068,26
Taxes foncières	1 096 916,09
Taxes de balayage	15 214,20
Charges de personnel	32 031,67

## DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

Honoraires divers (expertises-Commissaires aux Comptes-Avocats)	87 799,60
Remboursements de frais de déplacements des membres du Conseil	1 212,53
Frais bancaires	2 236,94
Redevance AMF	2 633,88
Créances irrécouvrables	48 578,92
<b>TOTAL</b>	<b>142 461,87</b>

## CHARGES EXCEPTIONNELLES

Diverses régularisations de comptes	8 877,73
<b>TOTAL</b>	<b>8 877,73</b>

## PRODUITS EXCEPTIONNELS

Diverses régularisations de comptes	203 598,57
<b>TOTAL</b>	<b>203 598,57</b>

## RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

AMORTISSEMENTS	DURÉE DES AMORTISSEMENTS	MONTANTS DES AMORTISSEMENTS AU 31/12/2013	COMPTE À COMPTE 2014	DOTATION 2014	MONTANTS DES AMORTISSEMENTS AU 31/12/2014
Constructions sur sol d'autrui		67 880,65	0,00	3 079,78	70 960,43

## AFFECTATION DU RÉSULTAT 2013

Résultat 2013	17 605 785,62
Report à nouveau antérieur	2 583 844,10
<b>TOTAL DISTRIBUABLE</b>	<b>20 189 629,72</b>
Distribution	16 625 607,43
<b>TOTAL DE LA DISTRIBUTION</b>	<b>16 625 607,43</b>
Report à nouveau après affectation du résultat	3 564 022,29

## ENGAGEMENTS HORS BILAN

Des cautions locatives ont été reçues de certains locataires en substitution de dépôts de garantie.







# PROJET DE RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE





## ► ORDRE DU JOUR

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

- Rapport de la société de gestion sur l'exercice clos le 31 décembre 2014 ;
- Rapport du conseil de surveillance et quitus ;
- Rapports du commissaire aux comptes (comptes annuels et conventions réglementées) ;
- Approbation des comptes sur l'exercice clos au 31 décembre 2014 et quitus à la société de gestion ;
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2014 ;
- Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution) ;
- Autorisation de recourir à un emprunt bancaire ;
- Autorisation de procéder à des acquisitions payables à terme (VEFA) ;
- Désignation d'un membre du conseil de surveillance ;
- Jetons de présence ;
- Autorisation d'une mise en distribution partielle de la plus-value constatée sur les cessions réalisées au cours de l'exercice 2014 ;
- Autorisation de la distribution partielle du poste « Réserves » figurant aux capitaux propres de la société à hauteur de 3 158 868,56 € soit 1,52 € par part ;
- Ratification de la désignation du dépositaire présenté par la Société de gestion ;
- 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 ;
- Pouvoirs pour les formalités.

## PROJET DE RÉSOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

### PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2014, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014 tels qu'ils lui ont été 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 2014 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 2014.

### QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire constate que le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2014 s'élève à la somme de 16 393 365,17 euros et que majoré du report à nouveau de 3 564 022,29 euros, le montant total disponible atteint 19 957 387,46 euros.

L'assemblée générale ordinaire décide de la répartition suivante : un dividende déjà versés par acomptes aux associés, pour un total de 16 708 752,12 euros et de reporter à nouveau le solde, soit 3 248 635,34 euros.

### CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur comptable de 365 666 388,74 euros, soit 175,95 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 342 807 445,17 euros, soit 164,95 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 386 383 645,96 euros, soit 185,92 euros par part.

### HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire après avoir entendu lecture du 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, approuve les conventions qui y sont visées.

### NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris acte de l'expiration du mandat à l'issue de la présente assemblée de Monsieur Régis RAULIN, membre du Conseil de surveillance,

désigne parmi les personnes figurant dans la liste ci-dessous et ayant reçu le plus grand nombre de voix, pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'Assemblée Générale de 2018 appelée à statuer sur les comptes de 2017 :

#### Liste des Candidats :

##### 1) Associés personnes physiques

###### 1°) Olivier BÉAL

Né le 11 mai 1970, domicilié 2 rue de la Buire – 69003 LYON

**Détenant :** 836 parts

**Références professionnelles et activités au cours des 5 dernières années :**

**Précédemment :** Directeur Qualité et Directeur Audit

**Profession actuelle :** Directeur des Services Opérations

###### 2°) Jacques LEDAN DIT GUIOMAR

Né le 22 juillet 1952, domicilié chemin de Lortenia - 64200 ARCANQUES

**Détenant :** 79 parts

**Références professionnelles et activités au cours des 5 dernières années :**

**Profession précédente :** Agent comptable puis Directeur Régional d'un organisme de vise sociale

**Profession actuelle :** sans activité

###### 3°) Philippe de la MONTLUEL

Né le 04 avril 1955 à Suresnes, domicilié impasse du Jas de Caroline – avenue Cézanne – 13114 PUYLOUBIER

**Détenant :** 75 parts

**Références professionnelles et activités au cours des 5 dernières années :**

**Profession précédente :** Pharmacien

**Profession actuelle :** Pré-retraite

###### 4°) Alain SCHMUTZ

Né le 12 septembre 1944 domicilié 72, rue Archereau 75019 PARIS

**Détenant :** 148 parts

**Références professionnelles et activités au cours des 5 dernières années :**

**Profession précédente :** Ingénieur de l'Industrie

**Profession actuelle :** Retraité

##### 2) Associés personnes morales

###### 5°) AAAZ SCI

Représentée par Monsieur Serge BLANC, Gérant

Né le 16 octobre 1950

**Détenant :** 30 parts

**Siège social :** 2, Allée de Marivel – 78000 VERSAILLES

Immatriculée au RCS de VERSAILLES sous le numéro 490 714 458

**Objet social :** Gestion immobilière

###### 6°) SCI BPJC

Représentée par Monsieur Jean Jacques BONFIL-PRAIRE, Gérant

**Détenant :** 35 parts

**Siège social :** 10 rue Henri Poincaré – 75020 PARIS

Immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 352 567 127

**Objet social :** Gestion immobilière

(Sera nommé l'associé candidat ayant obtenu le plus grand nombre de voix)



## DIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire décide, pour l'exercice 2015, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du conseil de surveillance.

## ONZIÈME RÉOLUTION

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 de la SCPI, 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 2015.

## DOUZIÈME RÉOLUTION

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 depuis sa création, dans la limite de 30% de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI, 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 2015.

## TREIZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire autorise une mise en distribution partielle de la plus-value constatée sur les cessions d'actifs réalisés au cours de l'exercice 2014, pour un montant total de 1 826 161 euros, laquelle sera versée au profit des associés présent à la date de la cession.

- Pour les associés imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 1 199 962 euros correspondant au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre.
- Pour les associés personnes physique résidentes en France ou dans un état membre de la CEE, une somme de 172 506 euros correspondant au versement en numéraire en leur faveur du solde leur restant dû après compensation de leur dette.
- Pour les associés non imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 453 693 euros correspondant au versement en numéraire à effectuer en leur faveur.

## QUATORZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire autorise une mise en distribution partielle du poste « Réserves » figurant aux capitaux propres de la société à hauteur de 3 158 868,56 € soit 1,52 € par part. En contrepartie, et pour un montant équivalent, il sera réalisé une dotation exceptionnelle à la provision pour grosses réparations.

## QUINZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

ratifie la nomination de la société CACEIS Bank France en qualité de dépositaire de la SCPI UFIFRANCE IMMOBILIER, présenté par la Société de gestion, conformément à l'article XXIII « DEPOSITAIRE » des statuts de la SCPI.

## SEIZIÈME RÉOLUTION

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

## PROJET DE RÉOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

### PREMIÈRE RÉOLUTION :

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu la lecture des rapports de gestion de la Société de gestion et du Conseil de surveillance, autorise la modification de la rédaction relative aux commissions perçues au titre des cessions et mutations de parts sociales perçues par la société de gestion prévues à l'article XVIII des statuts paragraphe 3 - RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION - RÉPARTITION DES FRAIS.

Celles-ci prendront effet à compter de l'approbation de la résolution par l'assemblée générale extraordinaire.

### DEUXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu la lecture des rapports de gestion de la Société de gestion et du Conseil de surveillance, autorise la modification complémentaire de l'article XVIII des statuts paragraphe 4 - RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION - RÉPARTITION DES FRAIS aux termes de laquelle il convient de substituer la terminologie afférente à la commission d'arbitrage par la terminologie retenue par la Directive AIFM 2011/61/UE et codifiée à l'article 422-224 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (RGAMF), à savoir « commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers ».

### TROISIÈME RÉOLUTION

Sous réserve du vote favorable des deux premières résolutions, l'assemblée générale extraordinaire autorise la Société de gestion à procéder à la modification de XVIII - RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION - RÉPARTITION DES FRAIS en ses paragraphes 3 et 4 :

#### Ancienne rédaction :

« ..... »

3 - pour toute cession de parts sociales, il est perçu par la société de gestion :

- une commission de cession assise sur le montant de la transaction et dont le taux est fixé par l'Assemblée Générale,
- une commission de transfert à la charge de l'acquéreur, quel que soit le nombre de parts transférées, pour couvrir les frais de dossier en cas de cession de part réalisée directement entre vendeur et acheteur. Cette commission forfaitaire est précisée dans la note d'information.



4 – 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 %).

#### Nouvelle rédaction :

« ..... »

3 – pour toute cession ou mutation de parts sociales, il est perçu par la société de gestion :

- une commission de cession assise sur le montant de la transaction et dont le taux est fixé par l'Assemblée Générale,
- une commission de transfert à la charge de l'acquéreur, quel que soit le nombre de parts transférées, pour couvrir les frais de dossier en cas de cession de part réalisée directement entre vendeur et acheteur de 75 euros HT par cessionnaire
- une commission de transfert pour les mutations de parts à titre gratuit d'un montant de 200 euros HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 240,00 euros TTC pour un taux de TVA de 20,0 %) par héritier, et de 75 euros HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 90,00 euros TTC pour un taux de TVA de 20,0 %), par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit (donation notamment).
- ces commissions seront réglées, par le bénéficiaire de la cession ou de la mutation, soit par chèque, soit par prélèvement sur le montant du prix de vente, soit par prélèvement sur le montant de la ou des distributions lui revenant.

4 – pour les acquisitions ou cessions d'actifs immobiliers

Afin de réaliser les ventes ou échanges d'un actif immobilier ou droit immobilier, la société de gestion percevra une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière de la manière suivante :

- 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 %).

(...) Le reste de l'article demeure inchangé

#### QUATRIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion, décide de modifier XVIII « RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION - RÉPARTITION DES FRAIS » des statuts en y insérant le paragraphe suivant :

« 5. Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués.

Il est dû à la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale à 3 % hors taxes maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

#### CINQUIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu lecture du rapport de la société de gestion et du conseil de surveillance et compte tenu des résolutions qui précèdent, approuve les statuts modifiés dans leur intégralité, tels qu'ils résultent des modifications opérées ci-dessus 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.

#### SIXIÈME RÉOLUTION

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





BUREAUX A LOUER  
3 000 m² DIVISIBLES  
0172 31 51 44 44  
CBRE

ZONE  
30



# GLOSSAIRE

**AGRÈMENT** : 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.

**AIFM** : La directive AIFM vise à renforcer le cadre réglementaire des gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) en termes de transparence, de gestion des risques et d'évaluation.

**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 annuellement les associés des SCPI pour l'approbation des comptes, 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** : Montant correspondant au nombre de parts émises depuis l'origine de la société multiplié par la valeur nominale d'une part.

**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).

**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.

**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 perçoit les revenus des parts.

**DÉPOSITAIRE** : Établissement, indépendant de la société de gestion, élu par l'Assemblée générale, qui a pour mission la conservation des actifs, le contrôle de la régularité des décisions de gestion de la SCPI et le contrôle des flux de liquidités et de l'inventaire des actifs de la SCPI.

**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.

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

**MARCHÉ DES PARTS** : lieu de création ou 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.

**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** : exprime la part des loyers, indemnités d'occupation facturées et indemnités compensatrices de loyers dans l'ensemble des loyers facturables si l'intégralité du patrimoine de la SCPI était loué.

> **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 lors de la campagne d'expertise du patrimoine par l'expert externe en évaluation. 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.



Primonial Real Estate Investment Management  
Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital social de 825 100 euros.  
531 231 124 RCS Paris.  
Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de Portefeuille le 16 décembre 2011  
sous le numéro GP 11 000043.  
Agrément AIFM en date du 10 juin 2014.  
Cartes professionnelles « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » N°T15813  
et « Gestion Immobilière » n°G6386, délivrées par la Préfecture de police de Paris,  
et garanties par la société CNA Insurance Company Ltd, située 37 rue de Liège – 75008 PARIS.

#### SIÈGE SOCIAL

15/19 avenue de Suffren 75007 Paris  
Téléphone : 01 44 21 70 00 | Fax : 01 44 21 71 23  
[www.primonialreim.com](http://www.primonialreim.com)

#### ADRESSE POSTALE

19 avenue de Suffren - CS 90741  
75345 Paris CEDEX 07

La Note d'information de la SCPI Primopierre a reçu le visa SCPI n° 11-27 en date du 19 août 2011 délivré par l'AMF et a été actualisée en janvier 2012. Elle est remise à tout souscripteur préalablement à sa souscription. La Note d'information est également disponible gratuitement auprès de la société de gestion et sur le site internet [www.primonialreim.com](http://www.primonialreim.com).

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.