



2012

UFIFRANCE IMMOBILIER / RAPPORT ANNUEL



UFIFRANCE IMMOBILIER > SOMMAIRE

■ Présentation	p4
> Organes de gestion et de contrôle	p5
> Chiffres clés	p6
> Le marché de l'immobilier d'entreprise	p7
■ Rapport de gestion	p8
■ Rapport du conseil de surveillance	p22
■ Rapports du commissaire aux comptes	p24
■ Comptes au 31 décembre 2012	p26
■ Annexe financière	p30
■ Projet de résolutions	p38
■ Glossaire	p42



GREGORY FRAPET,
DIRECTEUR GÉNÉRAL
DE PRIMONIAL REIM

Chers associés,

Le présent rapport revient sur les actions entreprises par Primonial REIM sur le patrimoine de votre société.

Nous avons mené une gestion active visant à optimiser le taux d'occupation de votre patrimoine et renforcer ses fondamentaux locatifs. Cela s'est notamment traduit par plusieurs opérations de commercialisation et un arbitrage. Nous avons également réalisé en fin d'exercice deux investissements qui vous sont présentés dans le présent rapport annuel.

Cette politique a d'ores et déjà porté ses fruits puisqu'elle a permis d'augmenter votre revenu annuel à un niveau de 8,00 euros par part tout en renforçant l'affectation du résultat de votre SCPI au report à nouveau, c'est-à-dire en préparant l'avenir.

Le rapport annuel de l'exercice 2012 d'Ufifrance Immobilier revient en détail sur les caractéristiques de votre patrimoine immobilier et sur la gestion dont il a fait l'objet. Il vous présente les comptes financiers certifiés de votre SCPI et permet aux différents acteurs de la gouvernance et du contrôle de la société, conseil de surveillance et commissaire aux comptes, d'exprimer leur analyse.

Le Service Associés de Primonial REIM⁽¹⁾ se tient à votre disposition pour tout renseignement.

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

(1) Par téléphone au 01 44 21 73 93 ou par mail associes.preim@primonial.fr

PRÉSENTATION

12 DEFENSE

impression numérique

Tel. 01 80 21 04 80
leddefense@copytop.com
www.copytop.com



Studio de Création
Impression numérique
Impression offset
Affiches & Bannières
CD/DVD
Mailings
Numérisation
Reliures & Finitions



► ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION PRIMONIAL REIM

Primonial Real Estate Investment Management (Primonial REIM) est une Société Anonyme à Conseil d'Administration au capital social de 750 000 euros. Son siège social est situé au 15/19 Avenue de Suffren, 75007 Paris.

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

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 D'ADMINISTRATION

Laurent Fléchet, Président
André Camo
Patrick Petitjean
François Pochard
Nicolas Schimel
Martine Simon Claudel

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Jean-Paul Daubisse, Président
AVIVA VIE représentée par Renaud Caldaguès, Secrétaire
Marcel Dallièr
Jacques-Pierre Duluc
Jacques Gachet
Alain Gillet
Philippe Guerrier
Marc Lepoivre
Joël Marty
Régis Raulin
Philippe Schatzle
Alain Schmutz

DIRECTION GÉNÉRALE

Grégory Frapet
Stéphanie Lacroix

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Ernst & Young et autres *Titulaire*
Picarle & Associés *Suppléant*

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Deloitte & Associés *Titulaire*
BEAS *Suppléant*

EXPERT IMMOBILIER

Expertises Galtier

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

► CHIFFRES CLÉS

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

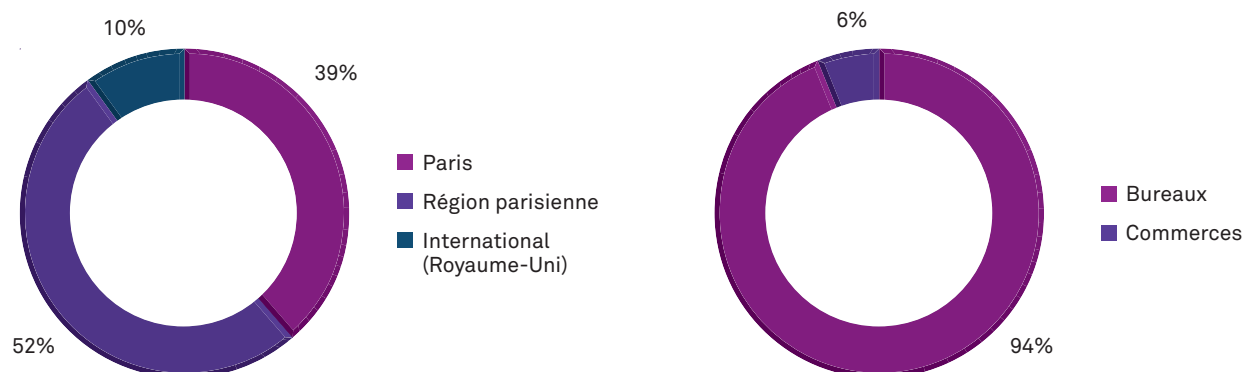
	31/12/2012	31/12/2011
Nombre d'associés	10 156	9 545
Nombre de parts	2 078 203	2 078 203
Valeur vénale du patrimoine immobilier	316 570 000	309 230 000
Valeur comptable	351 611 937	358 384 195
Valeur de réalisation	328 181 038	322 521 837
Valeur de reconstitution	367 259 870	375 863 506
Capitalisation ⁽¹⁾	278 562 330	271 600 350
Revenus locatifs par part ⁽²⁾	10,07	9,60
Résultat par part ⁽²⁾	8,03	7,46
Distribution par part au titre de l'année ⁽²⁾	8,00	7,30
Report à nouveau par part ⁽²⁾	1,24	1,21
Surface en m ²	65 364	69 976
Nombre de lignes du patrimoine	23	22
Taux d'occupation financier	93,25%	87,40%
Prix d'exécution tous frais compris ⁽³⁾	134,04	130,69
Prix d'exécution net vendeur ⁽³⁾	120,00	117,00
Nombre de parts en attente de cession	36 509	41 933

(1) Pour 2012, sur la base d'un prix d'exécution de 134,04 euros déterminé lors de la confrontation du 5 décembre 2012 correspondant à un prix net vendeur de 120 euros par part.

(2) Ces chiffres s'entendent pour une part en jouissance sur la totalité de l'exercice.

(3) Prix résultant de la dernière confrontation de l'année sur le marché secondaire des parts.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2012⁽⁴⁾ (% DE LA VALEUR VÉNALE)



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

► LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

L'analyse du marché immobilier est au cœur de la démarche de Primonial REIM. De nos convictions de marché découlent les stratégies mises en œuvre sur chacun de nos fonds.

ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

L'environnement économique français a été marqué par une grande incertitude au premier semestre 2012. L'attente du résultat de l'élection présidentielle, la perte du AAA auprès de deux agences de notation, la poursuite de la crise des dettes souveraines en zone euro ont miné la confiance des investisseurs et des consommateurs.

Le second semestre a vu la mise en place d'un scénario sensiblement plus optimiste : les taux d'emprunt de l'Etat français ont diminué jusqu'à un "plus bas" historique de 1,96% (le 10 décembre 2012) ; les propos du président de la Banque Centrale Européenne au cours de l'été, annonçant le rachat illimité des dettes de la zone euro, ont rassuré les marchés financiers et écarté, au moins temporairement, les craintes d'un éclatement de l'euro. Ce qui a conduit à une reprise du marché actions au dernier trimestre. Pour autant, les "fondamentaux" de l'économie française (chômage supérieur à 10% de la population active, croissance proche de zéro, déficit du commerce extérieur et du budget de l'Etat) restent problématiques, et les experts s'accordent à prévoir une croissance atone en 2013.

TRANSACTIONS

Dans ce contexte économique difficile, le marché de l'immobilier d'entreprise aura une fois encore fait preuve de résistance avec plus de 16 milliards d'euros de transactions enregistrées en 2012. Le volume d'investissement s'inscrit en recul par rapport à 2011 (18,1 milliards d'euros d'investissement) mais reste soutenu et animé par de très grosses transactions. Avec plus de 10 milliards d'euros d'engagements en 2012, ce qui se situe dans la moyenne décennale, les bureaux restent la classe d'actifs privilégiée des investisseurs.

Les principaux investisseurs en 2012 sur le marché français de l'immobilier d'entreprise ont été les fonds souverains (21% des volumes), les assureurs (16%) et les SCPI (12,5%). Ces acteurs ont comme point commun d'acheter leurs actifs sur fonds propres, sans recourir à l'endettement, ce qui est un avantage dans une situation où les banques sont de plus en plus exigeantes sur leurs conditions de crédit.

RENDEMENTS ET PRIX

L'écart entre les taux de rendement à l'acquisition des différents segments du marché s'est élargi : alors que les meilleurs bureaux du secteur "Paris Centre Ouest" s'achètent à un taux de rendement de 4,25%, on trouve en 2^{ème} couronne parisienne des bureaux moins sécurisés, qui s'achètent à des taux allant de 7 à 12%. Cette fragmentation du marché des bureaux s'exprime dans les taux de vacance, qui restent historiquement faibles (6,5% en Île-de-France en moyenne) mais de plus en plus disparates : de 3,5% dans le secteur de Paris Sud à plus de 15% dans la Boucle Nord des Hauts-de-Seine.

MARCHÉ LOCATIF

Après un premier semestre limité (avec une demande placée de 960 000 m², soit -18% par rapport au 1^{er} semestre 2011), l'activité a fortement repris au second semestre. Au final, sur l'année 2012, ce sont 2,4 millions de m² qui ont été placés, soit 3% de moins qu'en 2011.

Cette reprise a été poussée principalement par le segment des transactions supérieures à 5 000 m². Ce segment correspond en grande partie à des demandes de grands utilisateurs désireux de rationaliser leurs surfaces et de réduire leurs coûts. En témoignent quelques transactions emblématiques de l'année comme la prise à bail de la SNCF à Saint-Denis (93) pour 20 000 m², ou encore celle du Ministère de la Justice dans le 19^{ème} arrondissement de Paris (32 000 m²).

Les loyers faciaux sont restés stables en 2012. Cependant, les "mesures d'accompagnement" (franchises de loyer) ont été plus importantes et ont permis d'assouplir la relation entre bailleurs et locataires. En termes économiques, les loyers ont plutôt été orientés à la baisse dans les secteurs où l'offre est abondante, et sont restés stables, voire en légère hausse, dans les secteurs où l'offre est plus contrainte. Les conditions locatives sont donc une variable de plus en plus importante pour les acquéreurs. La location à une valeur locative inférieure à celle du marché, en échange d'un bail plus long, apparaît comme un moyen de sécuriser les revenus locatifs.

LES SCPI

Dans ce contexte de marché concurrentiel, les SCPI ont connu une nouvelle année de collecte nette supérieure à 2,5 milliards d'euros. Cette collecte a été réalisée quasiment sans le concours de dispositifs fiscaux spécifiques (180 millions d'euros collectés par les SCPI fiscales en 2012 contre 680 millions d'euros en 2011). Depuis 2010 et l'éclatement de la crise des dettes souveraines qui a détérioré les rendements des fonds euros et créé un appel d'air vers des classes d'actifs aujourd'hui plus rentables comme les SCPI, celles-ci ont collecté 8 milliards d'euros, amenant leur capitalisation totale à 27 milliards d'euros. La conjonction d'une forte collecte des SCPI et d'un marché de l'immobilier d'entreprise actif a permis aux épargnants d'investir, à travers les SCPI, sur des immeubles récents et de taille significative.

Source des données chiffrées : CBRE, IEIF.



RAPPORT DE GESTION

► LE PATRIMOINE IMMOBILIER

La SCPI Ufifrance Immobilier détient un patrimoine de 23 actifs dont 21 immeubles de bureaux et 2 commerces. Les actifs sont localisés en Île-de-France et, pour deux d'entre eux, à Londres. Les immeubles de bureaux ont été acquis entre 1989 et 1994, à l'exception de l'actif de la rue de Villiers (Levallois-Perret, 92) acheté en 1999, et des 2 murs de commerces qui sont des acquisitions de l'exercice 2012. La SCPI a également arbitré l'actif de bureaux situé rue Michel Le Comte à Paris (3^{ème}) au cours de l'exercice.

En termes de surface, le patrimoine d'Ufifrance Immobilier s'établit à un total de 65 364 m². L'actif développant la surface la plus importante est le Silly (Boulogne-Billancourt, 92) avec 7 971 m². Hormis deux étages de la Tour Maine-Montparnasse (Paris, 75) et les deux actifs de commerce acquis en 2012, aucun actif de la SCPI ne développe une surface inférieure à 1 000 m².

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

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

Nous avons cependant choisi de déterminer la typologie des immeubles à partir de leur affectation prédominante. Ainsi 94% du patrimoine immobilier de la SCPI (en valeur vénale au 31 décembre 2012) est composé d'actifs de bureaux et 6% de murs de commerces.

90,30% du patrimoine immobilier (en valeur vénale au 31 décembre 2012) sont localisés en région parisienne, dont 38,70% à Paris intra-muros. 9,70% du patrimoine immobilier se situent au centre de Londres.

COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

en % de la valeur vénale des immeubles au 31/12/2012

	BUREAUX	COMMERCES	TOTAL
Paris	32,73%	5,97%	38,70%
Région parisienne	51,60%		51,60%
International (Royaume-Uni)	9,70%		9,70%
TOTAL	94,03%	5,97%	100,00%

EVOLUTION DES VALEURS

La valeur vénale hors droits du patrimoine d'Ufifrance Immobilier, établie par l'expert indépendant Expertises Galtier, s'élève à 316 570 000 euros au 31 décembre 2012, soit une progression de 2,4% par rapport au 31 décembre 2011. Pour les deux actifs de commerce, il s'agit de la première valeur d'expertise. A périmètre constant, la valeur vénale globale du patrimoine progresse de 1,34%. Cette hausse moyenne de la valeur du patrimoine masque une disparité entre actifs. Les actifs qui ont connu des variations de leur valeur vénale de plus de 5% sur l'année 2011 sont les suivants :

- ▶ l'actif ayant connu la plus forte progression de sa valeur vénale est l'immeuble rue de Monceau à Paris (8^{ème}) avec une hausse de 9% en 2012 ;
- ▶ l'immeuble Défense Avenue II situé rue des Trois Fontanot à Nanterre (92) a vu sa valeur s'accroître de 6,9% en un an
- ▶ enfin, la valeur de l'immeuble "Le Descartes 2" (Noisy-le-Grand, 93) a connu une forte dépréciation avec une baisse de 27,3% par rapport à l'exercice précédent, qui traduit une vacance significative du bien. Cet actif représente 1,3% de la valeur totale du patrimoine immobilier de la SCPI Ufifrance Immobilier.



INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

CODE POSTAL	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M²	DATE D'ACQUISITION	VALEUR D'ACQUISITION HORS FRAIS ET HORS DROITS	TRAVAUX	VALEURS BILANTIELLES
75016	PARIS - 18 rue Jean Giraudoux	Bureaux	2 139	20/04/1989	22 092 646,32	1 119 837,43	23 212 483,75
92000	NANTERRE - Immeuble "Plein Ouest"	Bureaux	4 101	25/07/1989	10 126 038,79		10 126 038,79
75009	PARIS - 4 cité de Londres	Bureaux	2 695	17/01/1990	35 520 621,02	548 653,65	36 069 274,67
75010	PARIS - 18 rue d'Hauteville	Bureaux	1 014	26/04/1990	7 728 235,24		7 728 235,24
92000	NANTERRE 126 avenue Georges Clémenceau	Bureaux	2 332	27/04/1990	4 182 133,89	95 043,01	4 277 176,90
75013	PARIS - 5 avenue d'Italie	Bureaux	1 884	01/06/1990	13 339 289,01	642 093,76	13 981 382,77
93160	NOISY-LE-GRAND Immeuble "Le Descartes 2"	Bureaux	6 920	13/06/1990	11 047 827,83		11 047 827,83
92100	BOULOGNE-BILLANCOURT Immeuble "Le Silly"	Bureaux	8 628	31/07/1990	52 125 833,06	856 269,43	52 982 102,49
75002	PARIS - 18 rue du Croissant	Bureaux	2 270	20/12/1990	26 373 679,98		26 373 679,98
75008	PARIS - 47 rue de Monceau	Bureaux	1 536	26/12/1990	17 988 984,04		17 988 984,04
75015	PARIS - Tour Montparnasse	Bureaux	581	18/01/1991	5 030 817,56		5 030 817,56
92300	LEVALLOIS-PERRET Immeuble "Le Villiers"	Bureaux	3 706	17/12/1991	23 829 863,84	516 421,98	24 346 285,82
92000	LA DÉFENSE - Rue des Trois Fontanot	Bureaux	3 753	30/06/1992	17 589 567,61	271 683,69	17 861 251,30
78180	SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES 41-43 avenue du Centre	Bureaux	4 478	27/04/1993	10 503 737,29	871 574,01	11 375 311,30
92400	COURBEVOIE - 13 rue de l'Abreuvoir	Bureaux	3 349	30/06/1993	13 720 411,55	216 552,65	13 936 964,20
75006	PARIS - 120 boulevard Saint-Germain	Bureaux	2 571	30/09/1993	9 909 186,12	45 091,51	9 954 277,63
75008	PARIS - 53 avenue Hoche	Bureaux	1 263	30/12/1993	8 720 083,79	128 708,55	8 848 792,34
92000	LA DÉFENSE - 12 place de la Défense	Bureaux	5 340	27/09/1994	22 867 352,58		22 867 352,58
GB	LONDRES - Golden Square	Bureaux	1 535	09/12/1994	13 795 542,18		13 795 542,18
GB	LONDRES - Ivy Bridge House 1-5 Adam Steet	Bureaux	2 539	09/12/1994	16 044 406,56		16 044 406,56
92300	LEVALLOIS-PERRET - 88 rue de Villiers	Bureaux	1 830	30/11/1999	5 731 636,69		5 731 636,69
75006	PARIS - 64 rue Bonaparte (Marc'o Polo)	Commerce	561	20/12/2012	9 150 000,00		9 150 000,00
75008	PARIS - 170 bd Haussmann (CFOC)	Commerce	340	21/12/2012	9 492 000,00		9 492 000,00
TOTAL			65 364		366 909 894,95	5 311 929,67	372 221 824,62

La valeur vénale hors droits du patrimoine immobilier de la SCPI est de **316 570 000 euros**. Les valeurs d'expertise par actif au 31 décembre 2012 ne sont pas publiées dans ce rapport afin de ne pas introduire de distorsion dans l'information du marché. Elles sont consultables par les associés dans les locaux de la société de gestion sur simple demande auprès du Service Associés. Les surfaces indiquées sont les surfaces locatives et ne comprennent pas les parties communes.

SITUATION LOCATIVE

Les revenus locatifs de la SCPI en 2012 s'élèvent à 20,9 millions d'euros, soit une hausse de 6,2% par rapport à 2011.

Le patrimoine immobilier d'UfiFrance Immobilier est loué à 89 locataires. Les 10 principaux locataires en termes de loyer annualisé représentent 54,17% de l'ensemble des flux locatifs.

10 PRINCIPAUX LOCATAIRES EN % DU REVENU LOCATIF

ENTREPRISE LOCATAIRE	SECTEUR D'ACTIVITÉ	% TOTAL DU REVENU LOCATIF ANNUALISÉ 2012
Henkel France	Fabrication de savons, détergents et produits d'entretien	11,16%
La CIE de Formation	Formation	5,49%
Préfecture de Police	Activités d'ordre public et de sécurité	5,33%
Gutenberg Networks	Activités des agences de publicité	5,10%
BNP Paribas	Banque	5,01%
RAB CAPITAL PLC	Services financiers	4,58%
FTIMMO GL (Groupe France Telecom)	Location de terrains et d'autres biens immobiliers	4,45%
SEDIF	Services de distribution des eaux	4,40%
More O'Ferrall	Conseil	4,34%
ALTI	Conseil	4,31%
TOTAL		54,17%

Le taux d'occupation financier, qui 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, s'élève pour l'année 2012 à 93,14% en moyenne, et à 93,25% au quatrième trimestre 2012.

En termes de surface, sur les 65 364 m² du patrimoine immobilier d'UfiFrance Immobilier, 4 792 m² étaient vacants au 31 décembre 2012, soit un taux d'occupation physique instantané de 92,70%⁽¹⁾.

Sur le plan locatif, 6 opérations de commercialisation ont été conclues au cours de l'exercice 2012 et ont permis de relouer :

- 241 m² de bureaux situés avenue d'Italie à Paris (13^{ème}) à la société SATT Île-de-France ;
- un commerce de 166 m² avenue d'Italie à Paris (13^{ème}) à la société Guerisol ;
- 1 854 m² de bureaux situés boulevard Saint-Germain à Paris (6^{ème}) à la société Sedif ;
- 2 605 m² de bureaux situés rue des Trois Fontanot à Nanterre (92) à la société BNP Paribas ;
- 210 m² de bureaux situés avenue Clémenceau à Nanterre (92) à la société Safeware ;
- 251 m² de bureaux situés avenue du Centre à Saint-Quentin-en-Yvelines (78) à la société Liccioni Fabre.

SURFACES VACANTES AU 31 DÉCEMBRE 2012

DÉPARTEMENT	ADRESSE	VILLE	VACANCE EN M ²	LOYER / M ²	LOYER POTENTIEL
93	Rue de la Butte Verte	Noisy-le-Grand	3 288	125	411 000,00
92	Avenue Georges Clémenceau	Nanterre	1 005	180	180 900,00
92	Avenue Georges Clémenceau	Nanterre	499	126	62 874,00
TOTAL			4 792		654 774,00

(1) 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.



ARBITRAGE DE L'ANNÉE

UfiFrance Immobilier a finalisé en juin 2012 la cession de l'actif situé rue Michel Le Comte à Paris (3^{ème}) pour un prix net vendeur de 18 millions d'euros, soit 16% de plus que la valeur d'expertise au 31 décembre 2011 (15,5 millions d'euros). Pour rappel, la valeur d'acquisition de l'actif au 20 août 1990 était de 26 millions d'euros. Cette opération a permis d'arbitrer un actif à la configuration atypique, vacant à plus de 90% et qui nécessitait de lourds travaux. Les sommes dégagées par cette vente ont permis à la SCPI de saisir deux opportunités d'investissement en fin d'année.

ACQUISITIONS DE L'ANNÉE

En décembre 2012, UfiFrance Immobilier s'est porté acquéreur de 2 actifs pour un montant total d'investissement de 19,8 millions d'euros frais et droits inclus. La première acquisition porte sur une boutique de 340 m² située rue Bonaparte à Paris (6^{ème}) pour un montant de 9,2 millions d'euros. Elle est louée à l'enseigne de prêt-à-porter allemande MARC O'POLO qui ouvre son premier magasin en France. Le deuxième investissement porte sur des locaux commerciaux situés en pied d'immeuble boulevard Haussmann à Paris (8^{ème}). Il représente un volume d'investissement de 9,5 millions d'euros. L'actif, représentant une surface de 561 m², est loué à la Compagnie Française de l'Orient et de la Chine (CFOC).

DÉPARTEMENT	ADRESSE	VILLE	MONTANT DE L'ACQUISITION HORS FRAIS ET HORS DROITS	DATE D'ACQUISITION
75	Rue Bonaparte	Paris (6 ^{ème})	9 150 000,00	20/12/2012
75	Boulevard Haussmann	Paris (8 ^{ème})	9 492 000,00	21/12/2012
TOTAL			18 642 000,00	



177 AVENUE GEORGES CLÉMENTEAU - NANTERRE (92)

Droits photos : Philippe Matsas



TRAVAUX

CODE POSTAL	ADRESSE	ENTRETIEN RÉPARATIONS HT NON RÉCUPÉRABLES	GROS TRAVAUX HT PROVISIONNÉS	TOTAL
92100	BOULOGNE-BILLANCOURT Immeuble "Le Silly"	62,24	405 247,77	405 310,01
92300	LEVALLOIS-PERRET - Rue de Villiers		50 000,00	50 000,00
75006	PARIS - Boulevard Saint-Germain	277,12	40 705,18	40 982,30
92000	NANTERRE - Immeuble "Plein Ouest"	1 080,00	27 904,23	28 984,23
92000	LA DÉFENSE - Rue des Trois Fontanot	4 184,12	7 272,89	11 457,01
75009	PARIS - Cité de Londres	4 500,00		4 500,00
93160	NOISY-LE-GRAND - Immeuble "Le Descartes 2"		3 000,00	3 000,00
78180	SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES Avenue du Centre	2 337,80		2 337,80
92000	NANTERRE - Avenue Georges Clémenceau	2 321,40		2 321,40
75013	PARIS - Avenue d'Italie	490,00	94,50	584,50
75003	PARIS - Rue Michel Le Comte	360,00		360,00
92300	LEVALLOIS-PERRET - Immeuble "Le Villiers"		0,02	0,02
75008	PARIS - Avenue Hoche			
92400	COURBEVOIE - Rue de l'Abreuvoir			
75010	PARIS - Rue d'Hauteville			
75016	PARIS - Rue Jean Giraudoux			
75008	PARIS - Rue de Monceau			
75002	PARIS - Rue du Croissant			
GB	LONDRES - Golden Square			
GB	LONDRES - Ivy Bridge House - Adam Street			
75006	PARIS - Rue Bonaparte			
75008	PARIS - Boulevard Haussmann			
75015	PARIS - Tour Montparnasse		(920,00)	(920,00) ⁽¹⁾
92000	LA DÉFENSE - Place de la Défense		(21 701,65)	(21 701,65) ⁽¹⁾
TOTAL		15 612,68	511 602,94	527 215,62

(1) Régularisation sur travaux 2012.

Les travaux les plus importants concernent l'immeuble "Le Silly" situé à Boulogne (92) pour 405 248 euros et pour lequel des travaux de réfection ont été engagés.

► RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

Au terme de l'exercice 2012, le résultat de la SCPI UfiFrance Immobilier s'élevait à 16 689 984,51 euros, portant ainsi, compte tenu du report à nouveau de l'exercice antérieur de 2 519 460,88 euros le montant total distribuable à 19 209 445,28 euros.

La distribution au titre de l'exercice 2012 s'est élevée à 16 625 601,29 euros, soit 8,00 euros pour une part en jouissance tout au long de l'année, en hausse de 9,6% par rapport à l'exercice précédent.

	2008	2009	2010	2011	2012
Résultat / part ⁽¹⁾	8,37	7,21	7,09	7,46	8,03
Distribution / part ⁽¹⁾	8,00	8,00	7,30	7,30	8,00
Report à nouveau / part ⁽¹⁾	2,03	1,25	1,06	1,21	1,24

(1) Ces chiffres s'entendent pour une part en jouissance sur la totalité de l'exercice.

Après affectation du résultat 2012, le report à nouveau s'élèvera à 2 583 844,10 euros, soit 1,24 euro par part et près de deux mois de distribution. Il est en hausse de 2,6% par rapport à l'exercice précédent.

► CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

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

Les associés d'UfiFrance Immobiliers sont, au 31 décembre 2012, au nombre de 10 156.

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 ⁽²⁾	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 ⁽³⁾
2008	317 965 060,00		2 078 203	9 883		139,62
2009	317 965 060,00		2 078 203	9 776		134,04
2010	317 965 060,00		2 078 203	9 625		145,21
2011	317 965 060,00		2 078 203	9 545		130,69
2012	317 965 060,00		2 078 203	10 156 ⁽⁴⁾		134,04

(2) Capital fermé.

(3) Correspond au prix d'exécution tous frais compris.

(4) Au 5 décembre 2012, date de la dernière confrontation.



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

EVOLUTION DU PRIX DE LA PART	2008	2009	2010	2011	2012
Prix d'exécution tous frais compris au 1 ^{er} janvier	178,72	139,62	134,04	145,21	130,69
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾	8,00	8,00	7,30	7,30	8,00
Taux de distribution sur valeur de marché (DVM)	4,68% ⁽²⁾	5,16% ⁽²⁾	5,29% ⁽²⁾	5,14% ⁽²⁾	5,80% ⁽³⁾
Report à nouveau cumulé par part au capital ⁽⁴⁾	2,03	1,25	1,06	1,21	1,24

(1) Dividende pour une part en jouissance au 1^{er} janvier.

(2) Taux de rendement selon l'ancienne méthode de calcul : division du dividende versé au titre de l'année par le prix de souscription au 1^{er} janvier de la même année.

(3) Taux de distribution sur valeur de marché : 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.

(4) Report à nouveau après affectation du résultat.

Le TRI (taux de rentabilité interne) annualisé d'UfiFrance Immobilier s'élève pour la période 2007/2012 (TRI sur 5 ans) à -2,60% et pour la période 2002/2012 (TRI sur 10 ans) à 4,86%. Le taux de distribution sur valeur de marché, calculé selon les nouvelles normes de place, s'élève pour 2012 à 5,80%.

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

En 2012, 44 260 parts se sont échangées sur le marché secondaire d'UfiFrance Immobilier. Le prix d'exécution net vendeur est passé de 120 euros à 128 euros en milieu d'année avant de redescendre à 120 euros en décembre 2012. Le prix d'exécution tous frais compris (134,04 euros au 5 décembre 2012) permet d'établir la capitalisation d'UfiFrance Immobilier, en valeur d'achat, à 278 562 330 euros.

Les ordres de vente n'ayant pas trouvé de contrepartie représentent 36 509 parts, soit 1,76% du nombre total de parts. 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 (1,48% au 31 décembre 2012, 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. Il est rappelé qu'un ordre de vente n'a pas de durée prédéfinie.

Un marché de gré à gré, non organisé par la société de gestion, existe également. En 2012, 845 parts d'UfiFrance Immobilier ont été échangées sur ce marché, à un prix librement négocié entre les parties.

► EVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS

	2008		2009		2010		2011		2012	
	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU
REVENUS										
Recettes locatives brutes	10,29	95,25%	9,46	98,86%	9,26	98,99%	9,60	98,82%	10,07	96,59%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,51	4,68%	0,09	0,93%	0,04	0,44%	0,10	1,01%	0,04	0,36%
Produits divers	0,01	0,07%	0,02	0,21%	0,05	0,57%	0,02	0,17%	0,32	3,05%
TOTAL DES REVENUS	10,81	100,00%	9,57	100,00%	9,35	100,00%	9,72	100,00%	10,42	100,00%
CHARGES										
Commission de gestion	1,02	9,41%	0,93	9,73%	0,91	9,76%	0,95	9,76%	1,01	9,67%
Autres frais de gestion ⁽¹⁾	0,25	2,34%	0,28	2,99%	0,31	3,20%	0,27	2,79%	0,04	0,41%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice									0,01	0,07%
Charges immobilières non récupérées	0,49	4,52%	0,45	4,68%	0,65	6,91%	0,61	6,30%	0,59	5,64%
SOUS TOTAL DES CHARGES EXTERNES	1,76	16,27%	1,66	17,40%	1,87	19,87%	1,83	18,85%	1,65	15,79%
Amortissements nets										
- patrimoine	0,08	0,75%	0,04	0,40%	0,00	0,00%	0,00	0,01%	0,00	0,01%
- autres (charges à étaler)										
Provisions										
- dotation provision pour grosses réparations	0,57	5,27%	0,69	7,16%	0,39	4,16%	0,42	4,32%	0,75	7,23%
- dotation nette aux autres provisions ⁽²⁾	0,03	0,32%	(0,03)	(0,34%)	0,00	0,00%	0,01	0,08%	(0,01)	(0,08%)
SOUS TOTAL DES CHARGES INTERNES	0,68	6,34%	0,70	7,22%	0,39	4,16%	0,43	4,41%	0,75	7,16%
TOTAL DES CHARGES	2,44	22,61%	2,36	24,62%	2,26	24,03%	2,26	23,26%	2,39	22,96%
RÉSULTAT	8,37	77,39%	7,21	75,38%	7,09	75,97%	7,46	76,74%	8,03	77,04%
Variation du report à nouveau	0,37	3,38%	(0,79)	(8,25%)	(0,21)	(2,25%)	0,16	1,64%	0,03	0,29%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	8,00	74,01%	8,00	83,59%	7,30	78,08%	7,30	75,10%	8,00	76,75%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	7,69	71,11%	7,85	82,01%	7,17	76,69%	7,15	73,54%	7,99	76,66%

(1) Ce poste comprend les frais suivants nets de leurs transferts de charges : les honoraires du commissaire aux comptes, les honoraires de commercialisation, d'arbitrage et d'expertise du patrimoine, les frais de publication, les frais d'assemblées et de conseils de surveillance, les frais bancaires, les frais d'actes, la cotisation AMF, les pertes sur créances irrécouvrables, les commissions de souscription ainsi que les charges financières et exceptionnelles.

(2) Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

Les revenus 2012 d'UfiFrance Immobilier progressent de 7,2% par rapport à 2011 sous l'effet de la hausse des recettes locatives (+4,9%) et d'une augmentation des produits divers liée à la facturation d'une indemnité de travaux au locataire sortant sur la rue Michel Le Comte à Paris (3^{ème}). En matière de charges, les dotations aux provisions pour grosses réparations progressent fortement (+79,3%) en raison de la dotation exceptionnelle liée à l'indemnité de travaux facturée. Malgré une bonne maîtrise des autres frais de gestion, le total des charges de la SCPI s'inscrit en hausse de 5,9% par rapport au précédent exercice.

Le résultat d'UfiFrance Immobilier s'établit à 8,03 euros par part, en hausse de 7,7% par rapport à l'exercice 2011. Il permet de distribuer 8,00 euros par part et de doter le report à nouveau de 0,03 euro par part.



► VALEURS DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2012

Valeur immobilisée des acquisitions	372 221 824,62
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(20 609 888,09)
Valeur comptable	351 611 936,53
Valeur comptable ramenée à une part	169,19
Valeur des immeubles	316 570 000,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	11 611 038,30
Valeur de réalisation	328 181 038,30
Valeur de réalisation ramenée à une part	157,92
Valeur de réalisation	328 181 038,30
Frais d'acquisition des immeubles	19 489 190,00
Commission de souscription ⁽¹⁾	19 589 641,45
Valeur de reconstitution	367 259 869,75
Valeur de reconstitution ramenée à une part	176,72

(1) Y compris la TVA non récupérable sur les commissions de souscription.

► EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2011 ⁽²⁾	DURANT L'ANNÉE 2012	TOTAL AU 31/12/2012
Fonds collectés	442 870 893,31 ⁽³⁾		442 870 893,31
Plus et moins valeurs sur cessions d'immeubles		(4 919 191,31)	(4 919 191,31)
Achats d'immeubles	(379 909 294,41) ⁽³⁾	7 687 469,79	(372 221 824,62)
Amortissements des constructions	29 690 635,95 ⁽³⁾	(3 649 598,70)	26 041 037,25
Frais d'acquisition des immobilisations	(42 545 372,14) ⁽³⁾	(1 917 450,70)	(44 462 822,84)
Commission de souscription	(47 636 476,22) ⁽³⁾		(47 636 476,22)
Sommes restant à investir	2 470 386,49	(2 798 770,92)	(328 384,43)

(2) Depuis l'origine de la société.

(3) Au 31 décembre 2011, la présentation a été modifiée afin de faciliter son rapprochement avec les états financiers.

► INFORMATION 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 2012 des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance.

ÉCHÉANCES (J= DATE DE CLÔTURE)	DETTE ÉCHUES À LA CLÔTURE	ÉCHÉANCES À J+15	ÉCHÉANCES À J+16 ET J+30	ÉCHÉANCES À J+31 ET J+45	ÉCHÉANCES À J+46 ET J+60	ÉCHÉANCES AU-DELÀ DE J+60	HORS ÉCHÉANCE	TOTAL DETTES FOURNISSEURS
Fournisseurs			33 801,07				113 777,33	147 578,40
Fournisseurs d'immobilisations			15 924,60					15 924,60
TOTAL A PAYER	0,00		49 725,67				113 777,33	163 503,00



18 RUE JEAN GIRAUDOUX - PARIS (75)

Droits photos : Philippe Matsas



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

Mesdames, Messieurs,

Nous avons mené en 2012 un travail de gestion et d'arbitrage sur le patrimoine immobilier d'Ufifrance Immobilier.

Nous avons notamment procédé à la cession de l'immeuble de la rue Michel Le Comte, qui était vacant à plus de 90% et qui nécessitait un programme de travaux importants, pour un montant de 18 millions d'euros net vendeur. Puis votre SCPI a acquis deux actifs commerciaux de prestige situés rue Bonaparte dans le 6^{ème} arrondissement de Paris et boulevard Haussmann dans le 8^{ème} arrondissement. Ces deux acquisitions représentent un montant total de 19 millions d'euros. Les locataires sont des enseignes commerciales. Ces investissements donnent à votre SCPI une diversification vers le commerce, tout en restant en cohérence avec le profil "prime" du patrimoine d'Ufifrance Immobilier. Votre conseil de surveillance a été tenu régulièrement informé de ces opérations.

L'amélioration du taux d'occupation financier de votre SCPI, qui passe de 87,4% au 31 décembre 2011 à 93,25% au 31 décembre 2012, est également le fruit d'un travail de relocation des locaux vacants.

Au titre de l'année 2012, le résultat net de votre SCPI nous permet de vous proposer une distribution de 8,00 euros par part et de poursuivre la reconstitution du report à nouveau.

Pour l'année 2013, nous avons l'ambition de continuer notre travail d'arbitrage et d'asset management de votre patrimoine immobilier. Cette démarche viendra consolider le revenu locatif.

L'année 2013 devrait également être celle de la transposition aux sociétés de gestion de portefeuille de la directive européenne Alternative Investment Fund Managers (AIFM), qui pourrait avoir pour conséquence, notamment, de doter votre SCPI d'un dépositaire. Nous vous tiendrons informés, à travers votre conseil de surveillance, de ces évolutions et de leur éventuel impact sur votre SCPI.

La société de gestion

The image is a full-page background photograph of a Parisian building facade. The top half of the image is covered by a semi-transparent purple overlay. The building features ornate wrought-iron balconies and classical architectural details. Green leaves of a tree are visible on the right side of the frame.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

120 BOULEVARD ST-GERMAIN - PARIS (75)

Droits photos : Philippe Matsas



Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission générale de vérification et de contrôle, votre conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises les 24 janvier, le 19 mars, le 11 octobre de l'année 2012. Il a été régulièrement informé par la société de gestion de l'évolution du marché des parts et de la gestion de votre patrimoine immobilier, en particulier concernant les opérations de cession et d'acquisition.

1. Le marché des parts de votre SCPI a connu en 2012 un montant global d'échanges de 6 224 007 euros (44 260 parts). Au 5 décembre 2012, dernière confrontation de l'année 2012, le prix d'exécution net vendeur est de 120,00 euros.
2. Votre SCPI a cédé en juin 2012 l'hôtel particulier situé rue Michel Le Comte à Paris (3^{ème}) pour un montant de 18 millions d'euros. Deux acquisitions ont été réalisées en fin d'année pour un montant global de 18,6 millions d'euros hors frais et hors droits.
3. Le dividende proposé est de 8,00 euros par part. Cette distribution permet au taux de distribution sur valeur de marché 2012 d'UfiFrance Immobilier de s'établir à 5,80%.
4. Le montant des honoraires versés à la société de gestion Primonial REIM pour la gestion des biens sociaux a été vérifié. Conformément à l'article 18 des statuts, il représente 10% du montant des revenus hors taxes de la société, à l'exclusion des produits financiers.
5. L'expert indépendant EXPERTISES GALTIER a actualisé au 31 décembre 2012 l'expertise du patrimoine immobilier de votre SCPI. L'expertise a conclu à une hausse de 2,4% de la valeur du patrimoine au cours de l'année 2012.
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. Nous vous recommandons d'adopter les résolutions qui vous sont proposées en assemblée générale ordinaire et qui concernent notamment l'arrêté des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012, la gestion courante de la société et l'affectation du bénéfice net distribuable comportant la distribution d'un dividende de 8,00 euros par part. Nous recommandons également un vote favorable aux résolutions visant à autoriser des emprunts immobiliers et la réalisation d'investissements à terme, ainsi qu'à celles permettant une rémunération de la société de gestion sur les arbitrages et les acquisitions envisagées, dans la perspective d'une dynamisation de la gestion du patrimoine immobilier de votre SCPI.
8. Nous vous informons enfin que huit postes de membres du conseil de surveillance de votre SCPI seront renouvelés à l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2012. La société de gestion a procédé, dans le respect des règles correspondantes, à un appel à candidatures.
9. Les membres du conseil de surveillance constatent que le mandat des Commissaires aux comptes vient à expiration et vous proposent de le renouveler et ce pour six exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.
10. Les membres du conseil de surveillance vous demandent d'autoriser la société de gestion à mettre votre SCPI en conformité avec la directive européenne dite AIFM.

Le conseil de surveillance



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

41-43 AVENUE DU CENTRE - SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES (78)

Droits photos : Philippe Matsas



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS. Exercice clos le 31/12/2012

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 2012, 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. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1. Opinion sur les comptes annuels

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

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

2. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Comme indiqué dans l'annexe, votre société est soumise à des dispositions comptables spécifiques (avis n° 98-06 du CNC et règlement CRC 99-06). Nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions en matière de principes comptables et de présentation.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données par la société de gestion dans le rapport de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Paris-La Défense, le 29 avril 2013

ERNST & YOUNG et autres
Vincent Roty

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES.

Assemblée d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2012

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 GÉNÉRALE

Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé :

Nous avons été avisés des conventions suivantes, mentionnées à l'article L.214-76 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 : Conventions de commissions d'arbitrage.

a) Nature et objet

Une rémunération supplémentaire, relative aux commissions d'arbitrage, est versée à la société de gestion pour la vente des actifs dans le cadre de l'autorisation donnée de procéder à des cessions d'un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier de la SCPI Ufrance Immobilier.

Modalités

Ces honoraires, facturés lors de la cession, sont calculés comme suit : 1,25% hors taxes, augmentés de la TVA, au taux en vigueur, du prix net de la cession de l'immeuble encaissé par la SCPI Ufrance Immobilier.

Le montant des commissions d'arbitrage perçues par la société de gestion au titre de l'exercice 2012 s'est élevé à 225 000 euros hors taxes.

b) Nature et objet

Une rémunération supplémentaire, relative aux commissions d'arbitrage, est versée à la société de gestion pour emploi des fonds issus de la cession d'un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier de la SCPI.

Modalités

Ces honoraires, facturés lors du réinvestissement des fonds, sont calculés comme suit : 1,25% hors taxes, augmentés de la TVA au taux en vigueur, du prix net de l'acquisition de l'immeuble réglé par la SCPI Ufrance Immobilier.

Le montant des commissions d'arbitrage perçues par la société de gestion au titre de l'exercice 2012 s'est élevé à 233 025 euros hors taxes.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé :

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

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

Nature et objet

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

Modalités

Le montant de la rémunération de gestion comptabilisée en charges au titre de l'exercice 2012 s'est élevé à 2 094 645,41 euros hors taxes.

Paris-La Défense, le 29 avril 2013

ERNST & YOUNG et autres
Vincent Roty



COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2012

53 AVENUE HOCHÉ - PARIS (75)

Droits photos : Philippe Matsas



ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2012

	EXERCICE 2012		EXERCICE 2011	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	366 909 894,95	316 570 000,00	374 483 027,98	309 230 000,00
Agencements, aménagements, installations	5 311 929,67		5 426 266,43	
Immobilisations en cours				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	(26 041 037,25)		(29 690 635,95)	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	(6 179 889,14)		(5 126 299,99)	
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL I	340 000 898,23	316 570 000,00	345 092 358,47	309 230 000,00
AUTRES ACTIFS & PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	121 223,04	121 223,04	107 784,59	107 784,59
Créances				
Locataires et comptes rattachés	25 486,85	25 486,85	(342 437,13)	(342 437,13)
Autres créances	1 232 660,12	1 232 660,12	629 744,64	629 744,64
Provisions pour dépréciation des créances	(43 126,84)	(43 126,84)	(59 917,87)	(59 917,87)
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement			20 000 000,22	20 000 000,22
Autres disponibilités	19 574 002,38	19 574 002,38	2 653 214,97	2 653 214,97
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	(2 877 330,18)	(2 877 330,18)	(2 666 880,97)	(2 666 880,97)
Dettes d'exploitation	(176 399,50)	(176 399,50)	(203 113,28)	(203 113,28)
Dettes diverses	(6 010 555,01)	(6 010 555,01)	(6 445 525,48)	(6 445 525,48)
TOTAL II	11 845 960,86	11 845 960,86	13 672 869,69	13 672 869,69
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF & PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	(234 922,56)	(234 922,56)	(381 032,84)	(381 032,84)
TOTAL III	(234 922,56)	(234 922,56)	(381 032,84)	(381 032,84)
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	351 611 936,53		358 384 195,32	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE⁽¹⁾		328 181 038,30		322 521 836,85

(1) Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-78 et R.214-122 du Code monétaire et financier.

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES DU 1^{ER} JANVIER 2012 AU 31 DÉCEMBRE 2012⁽¹⁾

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES EVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE AU 01/01/2012	AFFECTATION RÉSULTAT 2011	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE AU 31/12/2012 ⁽¹⁾
Capital	317 965 060,00			317 965 060,00
Capital souscrit	317 965 060,00			317 965 060,00
Primes d'émission	34 723 984,95		(1 917 450,70)	32 806 534,25
Primes d'émission	124 905 833,31			124 905 833,31
Prélèvement sur primes d'émission	(90 181 848,36)		(1 917 450,70)	(92 099 299,06)
Primes de fusion				
Ecart d'évaluation				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles			(4 919 191,31)	(4 919 191,31)
Réserves	3 175 689,49			3 175 689,49
Report à nouveau	2 200 080,75	319 380,13		2 519 460,88
Résultat de l'exercice	319 380,13	(319 380,13)	64 383,22	64 383,22
Résultat de l'exercice	15 490 262,03	(15 490 262,03)	16 689 984,51	16 689 984,51
Acomptes sur distribution	(15 170 881,90)	15 170 881,90	(16 625 601,29)	(16 625 601,29)
TOTAL GÉNÉRAL	358 384 195,32	-	(6 772 258,79)	351 611 936,53

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



COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2012

CHARGES	2012	2011
CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges ayant leur contrepartie en produits	4 138 975,52	3 874 929,97
Charges locatives	2 257 870,00	2 021 329,76
Autres charges	1 881 105,52	1 853 600,21
Charges non refacturées	2 058 786,28	2 436 343,93
Charges locatives	1 531 570,66	1 628 297,02
Travaux d'entretien	15 612,68	22 406,11
Grosses réparations	511 602,94	785 640,80
Autres charges		
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	6 197 761,80	6 311 273,90
CHARGES D'EXPLOITATION		
Rémunération de la société de gestion	2 094 645,41	1 971 058,02
Diverses charges d'exploitation	56 541,15	58 718,90
Dotations aux amortissements d'exploitation	3 079,78	3 079,78
Dotations aux provisions d'exploitation	1 568 417,10	889 097,78
Provision pour créances douteuses	3 225,01	16 806,78
Provision pour grosses réparations	1 565 192,09	872 291,00
Autres provisions		
Commission de souscription		
Frais d'acquisition	1 917 450,70	
Autres charges (honoraires sur arbitrage)	242 400,00	
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	5 882 534,14	2 921 954,48
Charges financières	35,73	
Charges exceptionnelles	31 848,81	5 380,69
TOTAL DES CHARGES	12 112 180,48	9 238 609,07
BÉNÉFICE DE L'EXERCICE	16 689 984,51	15 490 262,03
TOTAL GÉNÉRAL	28 802 164,99	24 728 871,10
PRODUITS	2012	2011
PRODUITS IMMOBILIERS		
Loyers	20 924 889,29	19 697 829,37
Charges refacturées	4 447 700,45	3 995 504,87
Produits annexes	21 564,80	12 750,82
TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS	25 394 154,54	23 706 085,06
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises de provisions d'exploitation	531 618,98	785 727,00
Créances douteuses	20 016,04	86,20
Grosses réparations	511 602,94	785 640,80
Autres reprises de provisions		
Transfert de charges d'exploitation	242 400,00	
Autres produits	500 000,00	
Prélèvements sur prime d'émission	1 917 450,70	
Commission de souscription		
Frais d'acquisition	1 917 450,70	
Autres prélèvements		
Prélèvements sur prime de fusion		
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	3 191 469,68	785 727,00
Produits financiers	77 483,91	202 750,13
Produits exceptionnels	139 056,86	34 308,91
TOTAL DES PRODUITS	28 802 164,99	24 728 871,10
TOTAL GÉNÉRAL	28 802 164,99	24 728 871,10



ANNEXE FINANCIÈRE

93-96 PLACE DES TROIS FONTANOT - LA DÉFENSE (92)

Droits photos : Philippe Matsas



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

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

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

1. Dérogations

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

2. Précisions apportées sur les méthodes d'évaluation

a) Règles générales d'établissement des comptes

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

- un bilan et une estimation des différents actifs (état 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.214-78 et R.214-122 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'acquisition sont comptabilisés en charges et prélevés sur la prime d'émission.

Les frais d'acquisition des immobilisations acquises en 2012 s'élèvent à 1 917 450,70 euros. Ils ont fait l'objet d'une imputation sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges.

VALEURS VÉNALES DES IMMEUBLES LOCATIFS

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

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995. L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en mettant en œuvre deux méthodes :

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

Au 31 décembre 2012, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier d'UFIFRANCE IMMOBILIER est de 316 570 000 euros hors droits.

PLUS OU MOINS VALUES DE CESSIION

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.

Au cours de l'exercice 2012 une moins-value de 4 919 191,31 euros a été réalisée suite à la cession d'un actif immobilier. Compte tenu du nombre de part au capital au 31 décembre 2012, cette dernière a eu un impact défavorable de 2,37 euros sur la valeur des parts de la société.

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 2012, la dotation à la provision pour grosses réparations s'établit à 1 565 192,09 euros. Des travaux de grosses réparations ont été réalisés au cours de l'exercice 2012 à hauteur de 511 602,94 euros.

La dotation à la provision pour grosses réparations au 31 décembre 2012, intègre une dotation exceptionnelle de 500 000,00 euros, suite à la facturation d'une indemnité de travaux de même montant au locataire sortant CILGERE sur la rue Michel Le Comte. Au 31 décembre 2012, la provision pour grosses réparations s'établit à 6 179 889 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.



VARIATION DES IMMOBILISATIONS ENTRE LE 1^{ER} JANVIER 2012 ET LE 31 DÉCEMBRE 2012

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS	
Solde au 01/01/2012	374 178 129,95
Cessions de l'exercice	(26 215 133,03)
PARIS - Rue Michel Le Comte	(26 215 133,03)
Acquisitions de l'exercice	18 642 000,00
PARIS - Boulevard Haussmann	9 492 000,00
PARIS - Rue Bonaparte	9 150 000,00
Solde des terrains et constructions au 31/12/2012	366 604 996,92
CONSTRUCTIONS SUR SOL D'AUTRUI	
Solde au 01/01/2012	304 898,03
Cessions de l'exercice	
Acquisitions de l'exercice	
Solde des constructions sur sol d'autrui au 31/12/2012	304 898,03
TOTAL TERRAINS ET CONSTRUCTIONS AU 31/12/2012	366 909 894,95
AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS, INSTALLATIONS	
Solde au 01/01/2012	5 426 266,43
Comptabilisations de l'exercice	
Cessions de l'exercice	(114 336,76)
PARIS - Rue Michel Le Comte	(114 336,76)
Solde des agencements et aménagements au 31/12/2012	5 311 929,67
TOTAL IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31/12/2012	372 221 824,62
DÉPRÉCIATIONS EXCEPTIONNELLES DES IMMOBILISATIONS	
AMORTISSEMENTS DES CONSTRUCTIONS APRÈS 1981	
Solde au 01/01/2012	29 628 914,86
Cessions de l'exercice	
PARIS - Rue Michel Le Comte	(3 652 678,48)
Acquisitions de l'exercice	
Solde des agencements, aménagements, installations au 31/12/2012	25 976 236,38
Amortissements des agencements, aménagements, installations	
Solde au 01/01/2012	61 721,09
Dotations de l'exercice	3 079,78
Compte à compte	
Total des amortissements des agencements, aménagements, installations au 31/12/2012	64 800,87
SOLDE DES DÉPRÉCIATIONS EXCEPTIONNELLES DES IMMOBILISATIONS AU 31/12/2012	26 041 037,25
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	
Solde des dépôts versés au 01/01/2012	107 784,59
Fonds de roulement versés aux syndicats	14 037,38
Fonds de roulement restitués par les syndicats	(598,93)
Solde des dépôts versés au 31/12/2012	121 223,04

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

AMORTISSEMENTS	DURÉE DES AMORTISSEMENTS	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 01/01/2012	COMPTE À COMPTE 2011	DOTATION 2012	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 31/12/2012
Constructions sur sol d'autrui		61 721,09		3 079,78	64 800,87
TOTAL	-	61 721,09	-	3 079,78	64 800,87

La provision pour grosses réparations se détermine à partir :

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

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 2012.

	2012
Travaux réalisés	527 215,62
Provisions pour travaux au 31 décembre	6 179 889,14

VALEURS MOBILIÈRES

Sous la rubrique "valeurs mobilières de placement" figurent les disponibilités correspondant aux comptes bancaires positifs pour un montant de 19 574 002,38 euros. Les valeurs mobilières de placement ont généré des intérêts pour 41 776,65 euros.



CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2012	2011
COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE		
Produits de la SCPI	28 802 164,99	24 728 871,10
dont loyers	20 924 889,29	19 697 829,37
Total des charges	12 112 180,48	9 238 609,07
Résultat	16 689 984,51	15 490 262,03
Dividende	16 625 601,00	15 170 882,01

ETAT DU PATRIMOINE ET TOTAL DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE		
Capital social	317 965 060,00	317 965 060,00
Total des capitaux propres	351 611 937,00	358 384 195,21
Immobilisations locatives	372 221 825,00	379 909 294,41

	GLOBAL 2012	PAR PART 2012
AUTRES INFORMATIONS		
Bénéfice	16 689 984,51	8,03 ⁽¹⁾
Dividende	16 625 601,00	8,00 ⁽¹⁾

PATRIMOINE		
Valeur vénale / expertise	316 570 000,00	152,33
Valeur comptable	351 611 936,53	169,19
Valeur de réalisation	328 181 038,30	157,92
Valeur de reconstitution	367 259 869,75	176,72

(1) Bénéfice et dividende par part en jouissance sur l'année.

PROVISIONS

PROVISIONS	MONTANT DES PROVISIONS AU 01/01/2012	DOTATION 2012	PROVISIONS UTILISÉES OU REPRISES	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2012
Pour grosses réparations	5 126 299,99	1 565 192,09	(511 602,94)	6 179 889,14
Pour créances douteuses	59 917,87	3 225,01	(20 016,04)	43 126,84
TOTAL	5 186 217,86	1 568 417,10	(531 618,98)	6 223 015,98

Une provision est dotée chaque année pour faire face aux grosses réparations des années à venir. La dotation 2012 s'élève à 1 565 192 euros et intègre une dotation exceptionnelle de 500 000 euros, suite à la facturation d'une indemnité de travaux de même montant au locataire sortant CILGERE sur la rue Michel Le Comte.

Au 31 décembre 2012, le montant de la provision pour grosses réparations (soit 6 179 889,14 euros), représente 1,66% de la valeur de construction et d'aménagement des immeubles.

Conformément à son objet, la provision pour grosses réparations augmentée des dotations futures couvre les travaux actuellement prévisibles pour les cinq années à venir.

DÉTAIL DES CHARGES REFACTURÉES

Primes d'assurances	63 210,63
Taxes bureaux	705 350,53
Taxes foncières	1 069 855,42
Taxes de balayage	11 748,20
Charges de personnel	23 247,92
Divers charges refacturées	7 692,82
TOTAL	1 881 105,52

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

Honoraires divers (expertises - commissaires aux comptes - avocats)	47 252,11
Remboursements de frais de déplacements des membres du conseil	2 699,37
Autres impôts et taxes	717,00
Frais bancaires	319,37
Créances irrécouvrables	5 553,30
TOTAL	56 541,15

PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Loyers 2013 facturés au 31 décembre 2012	234 923,00
TOTAL	234 923,00

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

CHARGES À PAYER	
Fournisseurs : factures non parvenues	113 777,33
Charges à payer	213 906,78
Etat : charges à payer	6 708,00
Etat : TVA sur factures à établir	44 235,70
TOTAL	378 627,81

PRODUITS À RECEVOIR	
Factures à établir	187 004,96
Produits à recevoir	479 624,82
TOTAL	666 629,78



DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	(161 518,11)
Locataires : factures à établir	187 004,96
Locataires : créances douteuses	
TOTAL	25 486,85

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2011

Résultat 2011	15 490 262,03
Report à nouveau 2011	2 200 080,75
TOTAL DISTRIBUABLE	17 690 342,78
Distribution 2011	(15 170 882,01)
TOTAL DE LA DISTRIBUTION	(15 170 882,01)
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	2 519 460,77

ENGAGEMENTS HORS BILAN

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



PROJET DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

IMMEUBLE "LE SILLY" - 161 RUE DE SILLY - BOULOGNE (92)

Droits photos : Philippe Matsas



► ORDRE DU JOUR

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

- Rapport de la société de gestion sur l'exercice clos le 31 décembre 2012 ;
- Rapport du conseil de surveillance et quitus ;
- Rapports du commissaire aux comptes ;
- Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012, quitus à la société de gestion ;
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2012 ;
- Valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution) ;
- Autorisation de vente d'actifs ;
- Autorisation d'emprunt ;
- Autorisation de procéder à des acquisitions payables à terme ;
- Rémunération supplémentaire de la société de gestion pour vente d'actifs ;
- Rémunération supplémentaire de la société de gestion pour emploi des fonds ;
- Nomination de 8 membres du conseil de surveillance ;
- Rémunération des membres du conseil de surveillance ;
- Renouvellement du mandat des commissaires aux comptes ;
- Autorisation de procéder à la mise en application de la directive européenne dite AIFM ;
- Pouvoirs pour les formalités.

PROJET DE RÉSOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2012, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012 tels qu'ils lui sont présentés, ainsi que les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire donne quitus de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2012 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 2012.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire constate que le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2012 s'élève à la somme de 16 689 984,51 euros et que majoré du report à nouveau de 2 519 460,88 euros le montant total disponible atteint 19 209 445,39 euros.

L'assemblée générale décide de la répartition suivante :

- un dividende total de 16 625 601,29 euros et de reporter à nouveau le solde, soit 2 583 844,10 euros.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur comptable de 351 611 936,53 euros, soit 169,19 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 328 181 038,30 euros, soit 157,92 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 367 259 869,75 euros, soit 176,72 euros par part.

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une assemblée générale ordinaire, après en avoir délibéré, autorise la société de gestion à procéder à des cessions d'éléments du patrimoine immobilier dans les conditions et limites fixées par le règlementation en vigueur et ce, jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion et de l'avis favorable du conseil de surveillance, autorise la société de gestion, au nom de la société, dans la limite de 20% de la valeur des actifs immobiliers, à :

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

Et ce jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2013.

DIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion et de l'avis favorable du conseil de surveillance, autorise la société de gestion, au nom de la société, dans la limite de 30% de la valeur des actifs immobiliers, à :

- procéder à des acquisitions payables à terme ;
- 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 2013.

ONZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion et de l'avis favorable du conseil de surveillance, décide d'accorder une rémunération supplémentaire à la société de gestion pour la vente des actifs dans le cadre de l'autorisation donnée de procéder à des cessions d'un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier de la SCPI UFIFRANCE IMMOBILIER aux termes de la huitième résolution ci-dessus.

Ces honoraires, facturés lors de la cession, seront calculés comme suit :

- 1,25% HT, augmentés de la TVA au taux en vigueur, du prix net de la cession de l'immeuble encaissé par la SCPI UFIFRANCE IMMOBILIER.

Et ce jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2013.

DOUZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion et de l'avis favorable du conseil de surveillance, décide d'accorder une rémunération supplémentaire à la société de gestion pour emploi des fonds issus de la cession d'un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier de la SCPI.

Ces honoraires, facturés lors du réinvestissement des fonds, seront calculés comme suit :

- 1,25% HT, augmentés de la TVA au taux en vigueur, du prix net de l'acquisition de l'immeuble réglé par la SCPI UFIFRANCE IMMOBILIER.

Et ce jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2013.



TREIZIÈME RÉSOLUTION

Après avoir entendu le rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L.214-76 du Code monétaire et financier et le rapport du conseil de surveillance, l'assemblée générale approuve les conventions qui y sont visées.

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire approuve l'élection de huit membres au conseil de surveillance, et ce pour une durée de trois exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2015.

L'assemblée générale décide que seront élus les candidats ayant réuni le plus grand nombre de voix.

QUINZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire décide, pour l'exercice 2012, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du conseil de surveillance.

Conformément aux statuts, les membres du conseil pourront toutefois prétendre au remboursement de leurs frais de déplacement sur présentation d'un justificatif.

SEIZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion et de l'avis favorable du conseil de surveillance, décide de renouveler le mandat des commissaires aux comptes comme suit :

- en qualité de titulaire : la société ERNST & YOUNG et autres, Société par Actions Simplifiée
1 place des Saisons, TSA 14 444, 92037 Paris La Défense
Immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 438.476.913 ;
- en qualité de suppléant : la société PICARLE et ASSOCIÉS, Société par Actions Simplifiée
1-2 place des Saisons, 92037 Paris La Défense cedex
Immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 410.105.894.

Et ce, pour une durée de six (6) exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire annuelle statuant en 2019, sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir été informée de la mise en application prochaine de la directive européenne dite AIFM, donne tout pouvoir à la société de gestion pour mettre en conformité la société avec ladite directive, qui impose notamment la désignation d'un dépositaire, pour mettre en place toute convention en conséquence et, plus généralement, faire toutes les modifications qui s'avèreraient nécessaires du fait de l'entrée en vigueur de la directive AIFM, qui ne relèveraient pas de la compétence de l'assemblée générale des associés.

DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION

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

GLOSSAIRE

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE : représente les associés auprès de la société de gestion. Les membres du conseil de surveillance sont désignés par l'assemblée générale ordinaire. Le conseil de surveillance

contrôle les actes de gestion et émet des commentaires et observations sur le rapport annuel présenté par la société de gestion.

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

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

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

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

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

- **Marché primaire** : c'est le marché de la souscription. Dans le cadre d'une SCPI à capital fixe, l'associé souscrit au moment d'une augmentation de capital. Dans le cadre d'une SCPI à capital variable, la souscription se fait à tout moment et ne compense pas de retrait.
- **Marché secondaire** : c'est l'ensemble du marché des échanges de parts. Les prix sont librement déterminés par les acheteurs et les vendeurs. Le marché secondaire peut être organisé par la société de gestion (organisation des confrontations) ou de gré à gré.

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

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

PFL : le Prélèvement Forfaitaire Libératoire est un régime fiscal, en vigueur jusqu'au 31 décembre 2012, pour lequel le détenteur de parts peut opter, sur les revenus financiers exclusivement. Le contribuable est alors libéré de tout autre impôt direct sur les revenus issus de ces parts.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TAUX D'OCCUPATION :

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

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

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

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

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

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

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

VALEUR DU PATRIMOINE :

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

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

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

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



Primonial Real Estate Investment Management
Société Anonyme à Conseil d'Administration au capital social de 750 000 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.

SIÈGE SOCIAL
15-19 avenue de Suffren - 75007 Paris
Téléphone : 01 44 21 73 93 | Télécopie : 01 44 21 71 23
www.primonialreim.com

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

La note d'information de la SCPI Uifrance Immobilier a reçu le visa SCPI n° 11-27 en date du 19 août 2011 délivré par l'AMF et a été actualisée en janvier 2012 et 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.

La notice prévue à l'article 422-8 du RGAMF a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires.

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