



2011

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	p18
■ Rapports du Commissaire aux Comptes	p20
■ Les comptes au 31 décembre 2011	p22
■ Annexe financière	p26
■ Projet de résolutions	p32
■ Glossaire	p36



GREGORY FRAPET,
DIRECTEUR GÉNÉRAL
PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

En 2011, le groupe Primonial et l'Union Financière de France se sont rapprochés dans une optique d'optimisation de la gestion de la SCPI Ufifrance Immobilier, créée en 1988 par l'Union Financière de France. Le transfert de la gérance de votre SCPI vers Primonial REIM a été décidé en Assemblée Générale du 4 juillet 2011. Ce transfert doit permettre de poursuivre et d'amplifier le travail effectué, grâce à une gestion active de votre patrimoine et une relation de proximité avec les entreprises locataires.

Dans un environnement économique complexe, cette politique a d'ores et déjà permis de maintenir votre revenu annuel à un niveau de 7,30 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.

Les prochains mois nous donneront l'occasion de vous présenter des opérations de cession et de réinvestissement qui auront pour but de conforter les revenus locatifs de votre patrimoine, notamment en résorbant sa vacance financière qui s'élevait au 31 décembre 2011 à 12,6%.

Le rapport annuel de l'exercice 2011 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 se tient à votre disposition⁽¹⁾ 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



120 BOULEVARD ST-GERMAIN - PARIS (75)

Droits photos : Philippe Matsas.



► ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION PRIMONIAL REIM

Primonial Real Estate Investment Management (Primonial REIM) est une Société Anonyme à 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.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

DIRECTION GÉNÉRALE

Grégory Frapet
Stéphanie Lacroix

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Deloitte & Associés	<i>Titulaire</i>
BEAS	<i>Suppléant</i>

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.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Jean-Paul Daubisse, Président
AVIVA Vie, représenté par Renaud Caldaguès, Secrétaire
Jacques-Pierre Duluc
Joel Marty
Marcel Dallièr
Jacques Gachet
Philippe Guerrier
Marc Lepoivre
Philippe Schatzle
Benoit Ferte
Alain Gillet
Alain Schmutz

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Ernst & Young et Autres	<i>Titulaire</i>
Picarle & Associés	<i>Suppléant</i>

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.

	31/12/2011	31/12/2010
--	------------	------------

Nombre d'associés	9 545	9 625
-------------------	-------	-------

Nombre de parts	2 078 203	2 078 203
-----------------	-----------	-----------

Valeur vénale du patrimoine immobilier	309 230 000	303 857 000
Valeur comptable	358 384 195	358 064 815
Valeur de réalisation	322 521 837	316 739 727
Valeur de reconstitution	375 863 506	368 987 505
Capitalisation	271 600 350	301 775 858

Revenus locatifs par part ⁽¹⁾	9,60	9,26
Résultat par part ⁽¹⁾	7,46	7,09
Distribution par part au titre de l'année ⁽¹⁾	7,30	7,30
Report à nouveau par part ⁽¹⁾	1,21	1,06

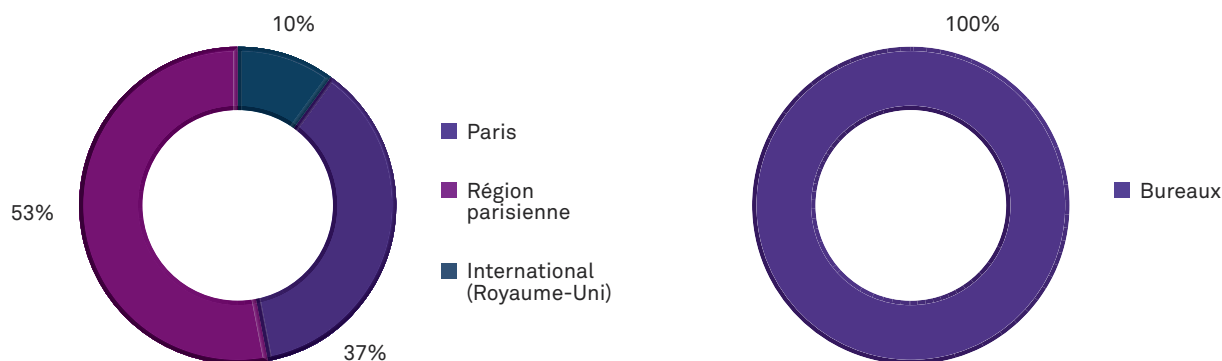
Surface en m ²	69 976	69 976
Nombre de lignes du patrimoine	22	22
Taux d'occupation financier	87,40%	81,85%

Prix d'exécution tous frais compris ⁽²⁾	130,69	145,21
Prix d'exécution net vendeur ⁽²⁾	117,00	130,00
Nombre de parts en attente de cession	41 933	32 968

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

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

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2011⁽³⁾ (% DE LA VALEUR VÉNALE)



(3) 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.

TRANSACTIONS

Dans le contexte économique de l'année 2011, marqué par la crise des dettes souveraines, le marché des transactions en immobilier d'entreprise est resté dynamique, y compris après l'été. Avec plus de 17 milliards d'euros de transactions, l'année 2011 s'est achevée en progression de 26% par rapport à 2010.

La recherche d'actifs sécurisés a concentré la demande sur des immeubles parisiens ou sur des programmes neufs ou restructurés situés dans l'ouest francilien, et à la marge dans de grandes métropoles régionales.

Les investisseurs ont été pour 70% des acteurs nationaux. En 2011, le marché a été fortement soutenu par des investisseurs ayant une stratégie patrimoniale et un recours limité à la dette : les SCPI et les assureurs disposant d'importantes liquidités ont été les plus actifs. Ils ont concentré 36% des volumes investis.

RENDEMENTS ET PRIX

Malgré la raréfaction du crédit, la demande de bureaux est restée très soutenue en raison de l'importance des fonds propres cherchant à s'employer dans l'immobilier.

Les taux de rendement des immeubles prime⁽¹⁾ se sont maintenus à des niveaux bas et ont même pu reculer sur certains segments de marché (4,5% pour les meilleurs actifs parisiens).

Pour les autres marchés franciliens et régionaux, au-delà de l'adresse ce sont

les qualités intrinsèques de l'immeuble et du locataire qui font les taux de rendement et donc le prix. Les investisseurs privilégient les qualités techniques de l'immeuble, la solidité du locataire et la durée des engagements locatifs.

MARCHÉ LOCATIF

L'année locative 2011 s'est achevée sur un bilan positif. Le niveau de commercialisation a avoisiné 2,3 millions de m² soit un niveau supérieur à la moyenne des 10 dernières années.

Comme à l'investissement, de grandes transactions ont animé le marché : 54 sont supérieures à 5 000 m². A titre d'exemple, on peut noter les opérations de SFR à Saint-Denis qui a pris à bail 124 000 m² et de Carrefour à Massy (85 000 m²).

Avec un taux de vacance de 6,9%, le marché offre des garanties aux propriétaires. En revanche, ce taux moyen est en trompe-l'œil car les marchés se distinguent.

► Paris et le Croissant Ouest sont restés particulièrement attractifs. La tension sur l'offre de qualité et une demande soutenue entraînent à la hausse les valeurs locatives et à la baisse les taux de vacance.

► L'autre marché de référence, celui de la Défense, est resté stable avec peu de transactions depuis la mi-année.

► En première et deuxième couronne parisienne, les loyers ont subi des décotes pour rencontrer la demande d'utilisateurs motivés par la recherche d'économies.

Parmi les utilisateurs, nous avons pu constater une recherche d'optimisation qui se traduit par un allongement des délais de négociation. La réflexion des locataires est globale et intègre l'ensemble des coûts : loyers, taxes foncières, dépenses d'énergie... avec une motivation prédominante : la rationalisation ou la consolidation de sites existants.

LES SCPI

En 2011, la collecte au travers de véhicules SCPI s'est établie, pour la deuxième année consécutive, à des niveaux historiquement élevés (2,8 milliards d'euros).

La capitalisation du secteur, qui compte 155 produits gérés par 25 sociétés de gestion, s'établissait au 31 décembre 2011 à près de 25 milliards d'euros.

Dans cet ensemble, les SCPI dites «fiscales», adossées à des dispositifs de défiscalisation (Scellier, Malraux, Girardin, etc.) représentent 3 milliards d'euros et les SCPI dites «de rendement», investies en immobilier d'entreprise, représentent 22 milliards d'euros. Les SCPI fiscales, essentiellement à travers le dispositif Scellier, ont collecté 650 millions d'euros en 2011 et les SCPI de rendement ont attiré plus de 2 milliards d'euros, dont 1,6 s'est porté sur les SCPI dites «classiques diversifiées» investies majoritairement en bureaux.

L'attractivité des SCPI de rendement s'explique :

- par la volonté des épargnants de diversifier leur risque dans un contexte de fragilisation des produits de taux ;
- par le sentiment de valeur-refuge associé à l'immobilier, actif de long terme offrant une protection relative contre l'inflation et dont le marché n'est pas directement soumis à la volatilité des placements boursiers.

(1) Les immeubles sont dits «prime» lorsqu'ils correspondent aux actifs les mieux localisés, offrant les meilleures prestations et le revenu locatif le plus élevé, sur un marché donné.

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



RAPPORT DE GESTION

LE PATRIMOINE IMMOBILIER

La SCPI Ufifrance Immobilier détient un patrimoine de 22 actifs de bureaux. Ils sont localisés en Ile-de-France et, pour deux d'entre eux, à Londres. Ces biens ont été acquis entre 1989 et 1994, à l'exception du 88 rue de Villiers (Levallois-Perret, 92) acheté en 1999. La composition du patrimoine n'a pas évolué sur l'exercice 2011, puisqu'il n'a été procédé à aucune cession ni à aucune acquisition immobilière.

En termes de surface, le patrimoine d'Ufifrance Immobilier s'établit à un total de 69 976 m². L'actif développant la surface la plus importante est le Silly (Boulogne-Billancourt, 92) avec 7 971 m². Seul l'actif détenu en copropriété dans la Tour Maine Montparnasse (Paris, 75) développe une surface inférieure à 1 000 m².

Le patrimoine d'Ufifrance Immobilier est entièrement composé de bureaux. Cependant certains actifs comprennent une partie de commerce ou d'habitation :

- boulevard Saint-Germain (Paris, 75) qui 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 ;
- avenue d'Italie (Paris, 75) qui comprend un local commercial en pied d'immeuble.

Nous avons choisi de déterminer la typologie des immeubles à partir de leur affectation prédominante. Selon cette grille de lecture, l'ensemble des actifs d'Ufifrance Immobilier se classe dans la catégorie des bureaux.

90% du patrimoine immobilier (en valeur vénale au 31 décembre 2011) sont localisés en région parisienne, dont 37% à Paris intra muros. 10% du patrimoine immobilier se situent au centre de Londres.

COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER en % de la valeur vénale des immeubles au 31/12/2011

	BUREAUX	COMMERCES	LOCAUX D'ACTIVITÉS	RÉSIDENTIEL	TOTAL
Paris	37,50%				37,50%
Région parisienne	52,80%				52,80%
Province					
International	9,70%				9,70%
TOTAL	100,00%				100,00%

ÉVOLUTION DES VALEURS

La valeur vénale hors droits du patrimoine d'Ufifrance Immobilier, déterminée par l'expert indépendant Expertises Galtier, s'élève à 309 230 000 euros au 31 décembre 2011, soit une progression de 1,8% par rapport au 31 décembre 2010. 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 suivantes :

- l'actif ayant connu la plus forte progression de sa valeur vénale est le 17-19 rue Michel Le Comte (Paris, 75003) avec une hausse de 19,9% en 2011 ;
- le 18 rue Jean Giraudoux (Paris, 75016) a vu sa valeur s'accroître de 9,7% en un an ;
- le 53 avenue Hoche (Paris, 75008) a connu une hausse de 5,2% de sa valeur d'expertise ;
- enfin, la valeur de l'immeuble « Le Descartes 2 » (Noisy-le-Grand, 93) a connu une forte dépréciation avec une baisse de 32,9% par rapport à l'exercice précédent, qui traduit une vacance significative du bien et les difficultés rencontrées pour sa relocation. Pour autant, cet actif ne représente que 2% du revenu locatif total de la SCPI et 1,8% de la valeur totale de son patrimoine immobilier.

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

ADRESSE DE L'IMMEUBLE	TYPLOGIE	SURFACE (M²)	DATE D'ACQUISITION	VALEUR D'ACQUISITION	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX	VALEUR COMPTABLE
75016 Paris 18 rue Giraudoux	Bureaux	2 304	20/04/89	22 092 646,32		1 119 837,43	23 212 483,75
92000 Nanterre Immeuble « Plein Ouest »	Bureaux	4 616	25/07/89	10 126 038,79			10 126 038,79
75009 Paris 4 cité de Londres	Bureaux	3 116	17/01/90	35 520 621,02		548 653,65	36 069 274,67
75010 Paris 18 rue d'Hauteville	Bureaux	1 247	26/04/90	7 728 235,24			7 728 235,24
92000 Nanterre 126 av. Georges Clémenceau	Bureaux	1 948	27/04/90	4 182 133,89		95 043,01	4 277 176,90
75013 Paris 5 avenue d'Italie	Bureaux	1 950	01/06/90	13 339 289,01		642 093,76	13 981 382,77
93160 Noisy-le-Grand Immeuble « Le Descartes 2 »	Bureaux	7 063	13/06/90	11 047 827,83			11 047 827,83
92100 Boulogne « Le Silly »	Bureaux	7 971	31/07/90	52 125 833,06		856 269,43	52 982 102,49
75003 Paris 17-19 rue Michel Le Comte	Bureaux	2 991	20/08/90	26 215 133,03		114 336,76	26 329 469,79
75002 Paris 18 rue du Croissant	Bureaux	2 765	20/12/90	26 373 679,98			26 373 679,98
75008 Paris 47 rue de Monceau	Bureaux	1 587	26/12/90	17 988 984,04			17 988 984,04
75015 Paris Tour Montparnasse	Bureaux	713	18/01/91	5 030 817,56			5 030 817,56
92300 Levallois-Perret Immeuble « Le Villiers »	Bureaux	4 246	17/12/91	23 829 863,84		516 421,98	24 346 285,82
92000 La Défense Rue des Trois Fontanots	Bureaux	4 235	30/06/92	17 589 567,61		271 683,69	17 861 251,30
78180 Saint-Quentin- en-Yvelines 41-43 avenue du Centre	Bureaux	4 857	27/04/93	10 503 737,29		871 574,01	11 375 311,30
92400 Courbevoie 13 rue de l'Abreuvoir	Bureaux	3 609	30/06/93	13 720 411,55		216 552,65	13 936 964,20
75006 Paris 120 bd Saint-Germain	Bureaux	2 102	30/09/93	9 909 186,12		45 091,51	9 954 277,63
75008 Paris 53 avenue Hoche	Bureaux	1 170	30/12/93	8 720 083,79		128 708,55	8 848 792,34
92000 La Défense 12 place de La Défense	Bureaux	5 652	27/09/94	22 867 352,58			22 867 352,58
GB Londres Golden Square	Bureaux	1 546	09/12/94	13 795 542,18			13 795 542,18
GB Londres Ivy Bridge House 1-5 Adam Street	Bureaux	2 445	09/12/94	16 044 406,56			16 044 406,56
92300 Levallois-Perret 88 rue de Villiers	Bureaux	1 843	30/11/99	5 731 636,69			5 731 636,69
TOTAL		69 976		374 483 027,98		5 426 266,43	379 909 294,41

La valeur vénale hors droits du patrimoine immobilier de la SCPI est de 309 230 000 euros. Les valeurs d'expertise par actif au 31 décembre 2011 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.

SITUATION LOCATIVE

Le patrimoine immobilier d'UfiFrance Immobilier est loué à 89 locataires. Les recettes locatives brutes se sont élevées à 19 697 829 euros en 2011, soit une hausse de 4,3% par rapport à 2010.

Parmi les évolutions les plus significatives, notons que la « Maison de La Défense » (12 place de La Défense) a délivré un loyer de 1 770 000 euros en 2011 (contre 1 17 000 euros en 2010). Il a été intégralement reloué après le congé donné par Servier et la période de travaux qui a suivi. Par ailleurs, le 93-95 rue des Trois Fontanots (La Défense, 92) a délivré un revenu locatif de 380 000 euros très inférieur à celui de 2010 (980 000 euros) à la suite du congé donné en juillet 2010 par le locataire HSBC.

Les 10 principaux locataires en termes de loyer annualisé représentent 52% de l'ensemble des flux locatifs. Parmi ces 10 premières sources de revenu, les services sont largement représentés, reflétant ainsi les localisations prime des actifs de la SCPI à Paris et Londres.

10 PRINCIPAUX LOCATAIRES EN % DU REVENU LOCATIF

ENTREPRISE LOCATAIRE	SECTEUR D'ACTIVITÉ	% TOTAL DU REVENU LOCATIF ANNUALISÉ 2011
Henkel France	Fabrication de savons, détergents et produits d'entretien	12%
La Compagnie de Formation	Centre de formation initiale	6%
RAB Capital PLC	Services financiers - asset management	6%
Préfecture de Police	Services de l'Etat	6%
Gutenberg Networks	Communication	5%
Syndicat des Eaux d'Ile-de-France	Etablissement public local	5%
More O' Ferrall Adshel Ltd	Conseil	5%
Alti	Conseil	5%
PARFIP	Location financière	4%
FTIMMO GL	Intermédiation financière	4%
TOTAL		52%

Le taux d'occupation financier, qui exprime la part des loyers effectivement perçus par rapport aux loyers potentiels si l'ensemble des actifs de la SCPI était intégralement loué, s'élève pour l'année 2011 à 87,4%. En termes de surface, sur les 69 976 m² du patrimoine immobilier d'UfiFrance Immobilier, 9 411 m² étaient vacants au 31 décembre 2011, soit un taux d'occupation physique de 86,6%.

SURFACES VACANTES AU 31 DÉCEMBRE 2011

ADRESSE	VACANCE EN M ²	LOYER POTENTIEL/M ²	LOYER POTENTIEL
75003 Paris Rue Michel Le Comte	2 158	400	864 232
92000 La Défense Rue des Trois Fontanots	2 651	295	782 791
93160 Noisy-le-Grand Rue de la Butte Verte	3 288	117	384 464
92000 Nanterre 177 avenue Georges Clemenceau	653	193	126 216
92000 Nanterre 126 avenue Georges Clemenceau	410	131	53 817
78180 Saint-Quentin-en-Yvelines Avenue du Centre	251	185	46 541
TOTAL	9 411		2 258 061

Trois actifs concentrent l'essentiel de la vacance locative :

- rue Michel Le Comte (Paris, 75003), vacant à 90% de sa surface ;
- rue des Trois Fontanots (La Défense, 92), vacant à 70% ;
- l'immeuble « Le Descartes 2 » (Noisy-le-Grand, 93), vacant à 42%.

TRAVAUX

ADRESSE	ENGAGEMENTS HT RÉCUPÉRABLES	ENGAGEMENTS HT NON RÉCUPÉRABLES	TOTAL
92000 La Défense Rue des Trois Fontanots	20 966	284 368	305 334
92300 Levallois-Perret Immeuble «Le Villiers»	32 415	90 900	123 315
75003 Paris 17-19 rue Michel Le Comte	2 060	68 159	70 219
75008 Paris Avenue Hoche	33 775	23 078	56 853
92000 La Défense Place de la Défense	24 744	26 734	51 478
92000 Nanterre Immeuble « Plein Ouest »	17 189	29 167	46 356
78180 Saint-Quentin-en-Yvelines Avenue du Centre	20 401	25 126	45 527
92400 Courbevoie Rue de l'Abreuvoir	8 529	19 551	28 080
75010 Paris Rue d'Hauteville	15 944	10 070	26 014
75009 Paris Cité de Londres	-	22 261	22 261
93160 Noisy-le-Grand Immeuble « Le Descartes 2 »	14 495	6 783	21 278
75016 Paris Rue Jean Giraudoux	9 406	9 599	19 005
92000 Nanterre 126 avenue Georges Clémenceau	17 512	323	17 835
92100 Boulogne Le Silly	299	15 518	15 817
75013 Paris Avenue d'Italie	4 329	7 334	11 663
92300 Levallois-Perret Rue de Villiers	-	7 864	7 864
75006 Paris Boulevard Saint-Germain	5 198	1 101	6 299
75015 Paris Tour Montparnasse	-	2 350	2 350
75008 Paris Rue de Monceau	472	1 166	1 638
75002 Paris Rue du Croissant	299	-	299
GB Londres Golden Square	-	-	-
GB Londres Ivy Bridge House 1-5 Adam Steet	-	-	-
TOTAL	228 033	651 452	879 485

Les travaux les plus importants concernent la remise en état des parties privatives de l'actif situé rue des Trois Fontanots (La Défense, 92) pour un montant de 284 368 euros, ainsi que la remise en état des parties communes (hall de l'immeuble) de l'actif situé rue de Villiers (Levallois-Perret, 92) pour 79 000 euros.

► RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

Au terme de l'exercice 2011, le résultat de la SCPI UfiFrance Immobilier s'élevait à 15 490 262,03 euros, portant ainsi, compte tenu du report à nouveau de l'exercice antérieur (2 200 080,75 euros) le montant total distribuable à 17 690 342,78 euros.

La distribution au titre de l'exercice 2011 s'est élevée à de 15 170 882,01 euros, soit 7,30 euros pour une part en jouissance tout au long de l'année, en ligne avec la distribution au titre de l'exercice précédent.

	2007	2008	2009	2010	2011
Résultat/part	8,68	8,37	7,21	7,09	7,46
Distribution/part	8,00	8,00	8,00	7,30	7,30
Report/part	2,03	2,03	1,25	1,06	1,21

Après affectation du résultat 2011, le report à nouveau s'élèvera à 2 519 460,77 euros, soit 1,21 euro par part et représentera environ deux trimestres de distribution. Il est en hausse de 14% par rapport à l'exercice précédent, pour une distribution équivalente.

► CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

ÉVOLUTION DU CAPITAL

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

Les associés d'UfiFrance Immobilier sont, au 31 décembre 2011, au nombre de 9 545.

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31 DÉCEMBRE	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS AU COURS DE L'ANNÉE ⁽¹⁾	NOMBRE DE PARTS AU 31 DÉCEMBRE	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31 DÉCEMBRE	RÉMUNÉRATION HORS TAXES DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION LORS DES SOUSCRIPTIONS AU COURS DE L'ANNÉE	PRIX D'ENTRÉE AU 31 DÉCEMBRE
2007	317 965 060,00		2 078 203	9 980	-	178,72
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

(1) Capital fermé.

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 déterminer un prix d'exécution net vendeur. L'acquéreur d'une part sur le marché secondaire paie ce prix d'exécution net vendeur, auquel s'ajoutent les droits d'enregistrement ainsi que les frais liés à l'organisation, par la Société de Gestion, du marché secondaire.

En 2011, 40 891 parts se sont échangées sur le marché secondaire d'UfiFrance Immobilier. Le prix d'exécution net vendeur est passé de 130 euros à 110 euros en milieu d'année avant de remonter à 117 euros en décembre 2011. Le prix d'exécution tous frais compris (130,69 euros au 5 décembre 2011) permet d'établir la capitalisation d'UfiFrance Immobilier, en valeur d'achat, à 271 600 350 euros.

Les ordres de vente n'ayant pas trouvé de contrepartie représentent 41 933 parts, soit 2% 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 (0,17% au 31 décembre 2011, 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 secondaire de gré à gré, non organisé par la Société de Gestion, existe également. En 2011, 515 parts d'UfiFrance Immobilier ont été échangées sur ce marché, à un prix librement négocié entre les parties.

► ÉVOLUTION DES RÉSULTATS FINANCIERS SUR 5 ANS, PAR PART EN JOUISSANCE

	2007		2008		2009		2010		2011	
	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	10,64	96,03%	10,29	95,25%	9,46	98,86%	9,26	98,99%	9,60	98,82%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,43	3,87%	0,51	4,68%	0,09	0,93%	0,04	0,44%	0,10	1,01%
Produits divers	0,01	0,10%	0,01	0,07%	0,02	0,21%	0,05	0,57%	0,02	0,17%
TOTAL DES REVENUS	11,08	100,00%	10,81	100,00%	9,57	100,00%	9,35	100,00%	9,72	100,00%
CHARGES⁽¹⁾										
Commission de gestion	1,05	9,48%	1,02	9,41%	0,93	9,73%	0,91	9,76%	0,95	9,76%
Autres frais de gestion	0,28	2,61%	0,25	2,34%	0,28	2,99%	0,31	3,20%	0,27	2,79%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice										
Charges immobilières non récupérées	0,36	3,27%	0,49	4,52%	0,45	4,68%	0,65	6,91%	0,61	6,30%
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	1,69	15,36%	1,76	16,27%	1,66	17,40%	1,87	19,87%	1,83	18,85%
Amortissements nets										
- patrimoine	0,10	0,90%	0,08	0,75%	0,04	0,40%	0,00	0,00%	0,00	0,01%
- autres (charges à étaler)										
Provisions										
- dotation provision pour grosses réparations	0,62	5,60%	0,57	5,27%	0,69	7,16%	0,39	4,16%	0,42	4,32%
- dotation nette aux autres provisions ⁽²⁾	-0,01	-0,08%	0,03	0,32%	-0,03	-0,34%	0,00	0,00%	0,01	0,08%
SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES	-0,71	6,42%	0,68	6,34%	0,70	7,22%	0,39	4,16%	0,43	4,41%
TOTAL DES CHARGES	2,40	21,78%	2,44	22,61%	2,36	24,62%	2,26	24,03%	2,26	23,26%
RÉSULTAT	8,68	78,22%	8,37	77,39%	7,21	75,38%	7,09	75,97%	7,46	76,74%
Variation du report à nouveau	0,68	6,02%	0,37	3,38%	-0,79	-8,25%	-0,21	-2,25%	0,16	1,64%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	8,00	72,20%	8,00	74,01%	8,00	83,59%	7,30	78,08%	7,30	75,10%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	7,65	69,04%	7,69	71,11%	7,85	82,01%	7,17	76,69%	7,15	73,54%

(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, les cotisations AMF et ASPIM, les pertes sur créances irrécouvrables, les commissions de souscription ainsi que les charges financières et exceptionnelles.

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



► VALEURS DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2011

Valeur immobilisée des acquisitions	345 092 358,47
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	13 291 836,74
Valeur comptable	358 384 195,21
Valeur comptable ramenée à une part	172,45
Valeur vénale des immeubles	309 230 000,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	13 291 836,74
Valeur de réalisation	322 521 836,74
Valeur de réalisation ramenée à une part	155,19
Frais d'acquisition des immeubles	19 172 260,00
Commission de souscription ⁽¹⁾	34 169 409,67
Valeur de reconstitution	375 863 506,41
Valeur de reconstitution ramenée à une part	180,86

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

► EMPLOI DES FONDs

Les montants indiqués dans ce tableau sont en millions d'euros.

	Total au 31/12/2010 ⁽¹⁾	Durant l'année 2011	Total au 31/12/2011
Fonds collectés	441,70 M€		441,70 M€
Cessions d'immeubles			
Divers			
Commission de souscription	-47,70 M€		-47,70 M€
Achats d'immeubles	-381,30 M€		-381,30 M€
Frais d'acquisition des immobilisations	-11,90 M€		-11,90 M€
Divers			
Sommes restant à investir	0,80 M€		0,80 M€

(1) Depuis l'origine de la société.

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

Mesdames, Messieurs,

En 2011, le groupe Primonial et l'Union Financière de France se sont rapprochés dans une optique d'optimisation de la gestion de la SCPI Ufrance Immobilier, créée en 1988 par l'Union Financière de France.

A cet effet, la Société de Gestion Primonial REIM a entrepris une étude approfondie du patrimoine immobilier détenu par Ufrance Immobilier afin de poursuivre et d'amplifier la politique de gestion menée par AVIVA Real Estate et Segesfi.

En 2011, la distribution de 7,30 euros par part a été réalisée tout en confortant le Report à Nouveau.

Pour 2012, nous avons l'ambition de revenir à un niveau de résultat en phase avec une distribution de 8 euros par part. Cet objectif pourra être atteint par un soin particulier apporté aux relations de proximité avec les locataires et une politique de commercialisation active des locaux vacants.

Par ailleurs, afin d'augmenter la distribution, nous mettons en œuvre une politique visant à céder certains actifs vacants ou obsolètes. Chaque cession sera réalisée avec l'objectif d'optimiser le prix revenant à la SCPI.

Un soin particulier sera également apporté à l'investissement du produit de ces ventes sur des biens immobiliers procurant un rendement répondant aux attentes du marché locatif.

Chacune de ces opérations devra faire l'objet d'une présentation préalable au comité d'investissement de Primonial REIM, lequel intègre un représentant d'UFF, et au Conseil de Surveillance d'Ufrance Immobilier.

C'est ainsi que, conformément à la 6^e résolution votée lors de l'Assemblée Générale du 23 juin 2011 autorisant la cession d'éléments du patrimoine, nous avons proposé au Conseil de Surveillance du 24 janvier 2012 la vente d'un immeuble vacant et nécessitant d'importants travaux.

Enfin, l'Assemblée Générale Extraordinaire tenue le 19 mars 2011, s'est prononcée en faveur du maintien de votre société sous la forme SCPI, plutôt que pour sa transformation en Organisme de Placement Collectif Immobilier.

La Société de Gestion





RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE



Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission générale de vérification et de contrôle, votre Conseil de Surveillance s'est réuni à quatre reprises les 3 février, le 10 mars, le 17 mai et le 6 octobre de l'année 2011.

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. Le transfert de gérance de la société Segesfi vers la société Primonial REIM, décidé par l'Assemblée Générale du 4 juillet 2011, a été mené conformément aux obligations de transparence de chacun et dans le respect des intérêts des associés.

1. Le marché des parts de votre SCPI a connu en 2011 un montant global d'échanges supérieur à 5 millions d'euros. Au fil des confrontations mensuelles, le prix d'exécution net vendeur est passé de 130 euros à 110 euros en milieu d'année avant de remonter à 117 euros. Au final, la baisse de la valeur de la part de votre SCPI s'établit à -10% sur l'exercice 2011. Cette situation crée une décote entre la valeur de part sur le marché secondaire et la valeur de votre patrimoine immobilier de près de 30%.
2. Concernant son patrimoine, votre SCPI n'a ni acquis ni vendu d'immeuble en 2011. Le taux d'occupation financier moyen sur l'année 2011 s'est élevé à 87,4%, en hausse par rapport à celui de l'exercice 2010 (81,85%). Les revenus locatifs de votre SCPI ont également connu une hausse de 2,4% en un an pour s'établir à 19 697 829 euros.
3. Le dividende proposé de 7,30 euros par part de pleine jouissance est en ligne avec celui versé au titre de l'exercice 2010. Rapporté au prix de la part tous frais compris au 31 décembre 2010, il procure un rendement de 5,03%. Rapporté au prix de la part tous frais compris au 31 décembre 2011, il procure un rendement de 5,59%.
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. EXPERTISES GALTIER a actualisé au 31 décembre 2011 l'expertise du patrimoine d'UFIFRANCE IMMOBILIER. L'expertise a conclu à une hausse de 1,8% de la valeur du patrimoine. Des progressions significatives ont été constatées sur certains actifs parisiens (17-19 rue Michel Le Comte, 18 rue Jean Giraudoux) et une baisse forte sur des actifs qui connaissent une forte vacance, notamment l'immeuble « Le Descartes 2 » de Noisy-le-Grand.
6. Votre Conseil de Surveillance a constaté que la valeur de réalisation (155,19 euros par part) et la valeur de reconstitution (180,86 euros par part) avaient 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 2011, la gestion courante de la société et l'affectation du bénéfice net distribuable comportant la distribution d'un dividende de 7,30 € par part, sans puiser dans le report à nouveau qui s'établit alors à 1,21 euro par part.
8. 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.
9. Nous vous précisons enfin que le poste d'un membre du Conseil de Surveillance de votre SCPI sera renouvelé à l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2011. La Société de Gestion a procédé, dans le respect des règles correspondantes, à un appel à candidature.

Le Conseil de Surveillance



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS. Exercice clos le 31 décembre 2011

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 2011, sur :

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénale des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société Galtier, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 19 juin 2008. 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 19 mars 2012
Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG et Autres
Vincent Roty

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Aux Associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre

à l'approbation de l'assemblée en application des dispositions de l'article L. 214-76 du Code monétaire et financier.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée

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 Segesfi (du 1^{er} janvier au 4 juillet 2011) ; **puis avec la société Primonial REIM** (du 5 juillet au 31 décembre 2011).

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 2011 s'est élevé à € 1.971.058,02 hors taxes.

Paris-La Défense, le 19 mars 2012
Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG et Autres
Vincent Roty



LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2011



ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2011

	EXERCICE 2011		EXERCICE 2010	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains & constructions locatives	374 483 028	309 230 000	374 483 028	303 857 000
Agencements, aménagements, installations	5 426 266		5 426 266	
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	-29 690 636		-29 687 556	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-5 126 300		-5 039 650	
Autres provisions pour risques & charges				
TOTAL I	345 092 358	309 230 000	345 182 088	303 857 000
AUTRES ACTIFS & PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	107 785	107 785	110 354	110 354
CRÉANCES				
Locataires & comptes rattachés	-342 437	-342 437	-30 765	-30 765
Autres créances	629 745	629 745	623 410	623 410
Provision pour dépréciation des créances	-59 918	-59 918	-43 197	-43 197
Valeurs de placement & disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	20 000 000	20 000 000	18 000 000	18 000 000
Autres disponibilités	2 653 215	2 653 215	1 487 415	1 487 415
Provisions générales pour risques & charges				
Dettes				
Dettes financières	-2 666 881	-2 666 881	-2 120 340	-2 120 340
Dettes d'exploitation	-203 113	-203 113	-309 961	-309 961
Dettes diverses	-6 445 526	-6 445 526	-4 724 378	-4 724 378
TOTAL II	13 672 870	13 672 870	12 992 538	12 992 538
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF & PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	-381 033	-381 033	-109 811	-109 811
TOTAL III	-381 033	-381 033	-109 811	-109 811
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	358 384 195		358 064 815	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE⁽¹⁾		322 521 837		316 739 727

(1) Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-78 du Code Monétaire et Financier et à l'article 14 du décret n° 71-524 du 1^{er} juillet 1971.

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES DU 1^{ER} JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2011

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2011	Affectation résultat 2010	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2011 ⁽¹⁾
Capital	317 965 060			317 965 060
Capital souscrit	317 965 060			317 965 060
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission	34 723 985			34 723 985
Primes d'émission	124 905 833			124 905 833
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur primes d'émission	-90 181 848			-90 181 848
Primes de fusion				
Primes de fusion				
Prélèvement sur primes de fusion				
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles locatifs				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles				
Réserves	3 175 689			3 175 689
Report à nouveau	2 597 059	-396 978		2 200 081
Résultat de l'exercice	-396 978	396 978	319 380	319 380
Résultat de l'exercice	14 774 113	-14 774 113	15 490 262	15 490 262
Acomptes sur distribution	-15 171 091	15 171 091	-15 170 882	-15 170 882
TOTAL GÉNÉRAL	358 064 815		319 380	358 384 195

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

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2011

CHARGES	2011	2010
Charges immobilières		
Charges ayant leur contrepartie en produits		
Charges locatives	2 021 329,76	1 358 818,59
Autres charges	1 853 600,21	1 614 061,33
Charges non refacturées		
Charges locatives	1 628 297,02	1 735 047,74
Travaux d'entretien	22 406,11	56 048,11
Grosses réparations	785 640,80	1 030 117,57
Autres charges		
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	6 311 273,90	5 794 093,34
Charges d'exploitation		
Rémunération de la société de gestion	1 971 058,02	1 896 993,57
Diverses charges d'exploitation	58 718,90	75 501,47
Dotation aux amortissements d'exploitation	3 079,78	3 079,78
Dotation aux provisions d'exploitation		
Provision pour créances douteuses	16 806,78	328,93
Provision pour grosses réparations	872 291,00	808 370,20
Autres provisions		
Commission de souscription		
Autres charges		
Total des charges d'exploitation	2 921 954,48	2 784 273,95
Charges financières		
Charges exceptionnelles	5 380,69	105,81
TOTAL DES CHARGES	9 238 609,07	8 578 473,10
BÉNÉFICE DE L'EXERCICE	15 490 262,03	14 774 112,89
TOTAL GÉNÉRAL	24 728 871,10	23 352 585,99
PRODUITS	2011	2010
Produits immobiliers		
Loyers	19 697 829,37	18 878 935,69
Charges refacturées	3 995 504,87	3 153 771,13
Produits annexes	12 750,82	91 000,00
Total des produits immobiliers	23 706 085,06	22 123 706,82
Produits d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Créances douteuses	86,20	4 100,85
Grosses réparations	785 640,80	1 030 117,57
Autres reprises de provisions		
Transfert de charges d'exploitation		
Autres produits		
Prélèvements sur prime d'émission		
Commission de souscription		
Autres prélèvements		
Prélèvements sur prime de fusion		
Total des produits d'exploitation	785 727,00	1 034 218,42
Produits financiers	202 750,13	84 990,33
Produits exceptionnels	34 308,91	109 670,42
TOTAL DES PRODUITS	24 728 871,10	23 352 585,99
TOTAL GÉNÉRAL	24 728 871,10	23 352 585,99



ANNEXE FINANCIÈRE



Les comptes annuels de la SCPI UFIFRANCE IMMOBILIER sont établis conformément aux conventions générales comptables, et conformément 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 incorporant les dispositions du règlement n°99-06 du Comité de la réglementation comptable (CRC).

RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Les comptes présentés dans ce rapport sont conformes aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels. Ceux-ci 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. La présente annexe détaille certains postes significatifs des comptes annuels.

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, du montant des gros travaux réalisés pour favoriser leur mise en location. Les dépenses jugées comme étant de nature à augmenter la valeur locative des biens sont immobilisées et ne subissent aucun amortissement.

Les immeubles acquis en VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement) font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « immobilisation en cours ». 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'immobilisations. Le solde dû est inscrit dans les engagements hors bilan.

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.124-122 du Code monétaire et financier.

Les frais d'acquisition ainsi que la TVA non récupérable sur les immobilisations, sont prélevés sur la prime d'émission. Les commissions de souscription versées à la société de gestion sont prélevées sur la prime d'émission.

VALEURS VÉNALES DES IMMEUBLES LOCATIFS

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par le cabinet EXPERTISES GALTIER en qualité d'expert immobilier indépendant. 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.

La valeur d'expertise du patrimoine immobilier de Ufi France Immobilier au 31 décembre 2011 est de 309 230 000 euros. Le détail des expertises peut être consulté par tout associé de la SCPI sur simple demande auprès de la Société de Gestion.

ENTRETIEN DES IMMEUBLES

La loi du 31 décembre 1993 dispense les SCPI de la constitution d'amortissements. Toutefois, la SCPI dote 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 de l'immeuble dans un état conforme à sa destination.

VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS ENTRE LE 1^{er} JANVIER ET LE 31 DÉCEMBRE 2011

	2011
TERRAINS & CONSTRUCTIONS	
Solde au 31/12/2010	344 549 215,09
Cessions de l'exercice	
Acquisitions de l'exercice	
Sorties de climatisations suite renouvellement	
Entrées de climatisations suite renouvellement	
Garanties Locatives de l'exercice	
Solde Terrains & constructions au 31/12/2011	344 549 215,09
AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS, INSTALLATIONS	
Solde au 31/12/2010	5 731 164,46
Comptabilisations de l'exercice	
Cessions de l'exercice	
Solde des Agencements & aménagements au 31/12/2011	5 731 164,46
AMORTISSEMENTS DES AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS, INSTALLATIONS	
Solde au 31/12/2010	58 641,31
Dotations de l'exercice	3 079,78
Compte à compte	
Total des Amortissements des agencements & aménagements au 31/12/2011	61 721,09
Solde au 31/12/2011 (net des amortissements)	350 218 658,46
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	
Solde des dépôts versés au 31/12/2010	110 353,59
Fonds de roulement versés aux syndicats	
Fonds de roulement restitués par les syndicats	-2 569,00
Solde des dépôts versés au 31/12/2011	107 784,59

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

Amortissements	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2010	Compte à compte 2011	Dotation 2011	Situation de clôture au 31/12/2011
Construction sur sol d'autrui		58 641,31		3 079,78	61 721,09

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 toutes natures 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 2011.

	2011
Travaux réalisés	785 640,80
Provisions pour travaux au 31 décembre	5 126 299,99

VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

Sous la rubrique « Valeurs mobilières de placement » figurent pour un montant de 20 000 000,22 euros les fonds placés en certificats de dépôt auprès d'établissements financiers. Les disponibilités correspondent aux comptes bancaires positifs pour un montant de : 2 653 214,97 euros. Les valeurs mobilières de placement ont généré des intérêts pour 202 750,13 euros.

CHIFFRES SIGNIFICATIFS

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE	2011	2010
Produits de la SCPI	23 706 085,06	22 123 706,82
dont loyers	19 697 829,37	18 878 935,69
Total des charges	9 238 609,07	8 578 473,10
Résultat	15 490 262,03	14 774 112,89
Dividende	15 170 882,01	15 171 091,25
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	358 384 195,21	358 064 815,19
Immobilisations locatives nettes de dépréciations exceptionnelles	350 218 658,46	350 221 738,24
AUTRES INFORMATIONS	Global 2011	Par part 2011
Bénéfice	15 490 262,03	7,46 ⁽¹⁾
Dividende	15 170 882,01	7,30 ⁽¹⁾
PATRIMOINE		
Valeur vénale / expertise	309 230 000,00	148,80
Valeur comptable	358 384 195,21	172,45
Valeur de réalisation	322 521 836,74	155,19
Valeur de reconstitution	375 863 506,41	180,86

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

PROVISIONS

RELEVÉ DES PROVISIONS

Provisions	Montant des provisions au 31/12/2010	Dotation 2011	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31/12/2011
Pour grosses réparations	5 039 649,79	872 291,00	-785 640,80	5 126 299,99
Pour créances douteuses	43 197,29	16 806,78	-86,20	59 917,87
TOTAL	5 082 847,08	889 097,78	-785 727,00	5 186 217,86

Une provision est dotée chaque année pour faire face aux grosses réparations des années à venir. La dotation 2011 s'élève à 872 291 euros. Au 31 décembre 2011, le montant de la provision pour grosses réparations (soit 5 126 299,99 euros), représente 1,90% 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

Charges refacturées aux locataires	3 874 929,97
Charges locatives	2 021 329,76
Autres charges refacturées aux locataires	1 853 600,21
Primes d'assurances	69 005,15
Taxes bureaux	675 874,50
Taxes foncières	1 059 460,24
Taxe de balayage	19 718,20
Charges de personnel	29 542,12
Charges non refacturées	2 436 343,93
Charges locatives non refacturables ou sur locaux vacants	1 628 297,02
Entretien et réparations non refacturables	22 406,11
Grosses réparations	785 640,80
Rémunération de la Société de Gestion	1 971 058,02
Diverses charges d'exploitation	58 718,90
Honoraires divers (Experts - Commissaires aux Comptes - Avocats)	48 206,96
Frais de conseils et assemblées	
Commissions et frais de gestion courante	10 511,94
Amortissements sur sol d'autrui	3 079,78
Provisions	889 097,78
Grosses réparations	872 291,00
Créances douteuses	16 806,78
Commissions de souscription	
Frais bancaires	0,00
Charges exceptionnelles	5 380,69
Régularisations de comptes	5 380,69
TOTAL DES CHARGES	9 238 609,07

DÉTAIL DES PRODUITS

COMPTE DE RÉSULTAT PRODUITS

Produits immobiliers	23 706 085,06
Loyers facturés de l'exercice	19 697 829,37
Charges remboursées par les locataires	3 995 504,87
Indemnités transactionnelles	12 750,82
Reprises de provisions	785 727,00
Provisions utilisées pour travaux dans l'exercice	785 640,80
Provision créances réglées par les locataires	86,20
Commission de souscription prélevée sur la prime d'émission	
Produits financiers	202 750,13
Intérêts sur certificats de dépôt négociables	202 750,13
Produits exceptionnels	34 308,91
Solde du compte STIF	21 528,00
Régularisation de comptes	12 780,91
TOTAL DES PRODUITS	24 728 871,10



CHARGES IMPUTABLES AUX EXERCICES ANTÉRIEURS

Charges ayant leur contrepartie en produits	22 027,63
Charges d'entretien du patrimoine locatif	
Autres charges immobilières	
Diverses charges d'exploitation	
TOTAL	22 027,63

PRODUITS IMPUTABLES AUX EXERCICES ANTÉRIEURS

Charges facturées	22 027,63
Produits de l'activité immobilière	
TOTAL	22 027,63

PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Produits constatés d'avance	381 032,84
TOTAL	381 032,84

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

CHARGES À PAYER

Fournisseurs factures non parvenues	145 829,46
Autres dettes	
TOTAL	145 829,46

PRODUITS À RECEVOIR

Locataires et comptes rattachés	
Autres créances	83 849,19
Intérêts à recevoir	
TOTAL	83 849,19

CRÉANCES AUPRÈS DES LOCATAIRES

Locataires	-342 437,13
Locataires : factures à établir	629 744,64
Locataires : créances douteuses	-59 917,87
TOTAL	227 389,64

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2010

Résultat 2010	14 774 112,89
Report à nouveau 2009	2 597 059,11
Total distribuable 2010	17 371 172,00
Total de la distribution au titre de l'année 2010	-15 171 091,25
Report à nouveau après affectation du résultat	2 200 080,75



PROJET DE RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE



► ORDRE DU JOUR

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

- Rapport de la société de gestion et quitus ;
- Rapport du conseil de surveillance et quitus ;
- Rapport du Commissaire aux Comptes ;
- Approbation des comptes de l'exercice 2011 ;
- Affectation du résultat de l'exercice 2011 ;
- Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution) ;
- Approbation des conventions règlementées (rapport spécial du Commissaire aux Comptes) ;
- Autorisation de vente d'actifs ;
- Autorisation de recourir à un emprunt bancaire ;
- Autorisation de procéder à des acquisitions payables à terme (VEFA) ;
- Rémunération supplémentaire de la Société de Gestion pour vente d'actifs ;
- Rémunération supplémentaire de la Société de Gestion pour emploi des fonds ;
- Nomination d'un membre du Conseil de Surveillance ;
- Renouvellement du mandat de l'expert immobilier ;
- Pouvoirs pour formalités.

PROJET DE RÉSOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, 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 2011, approuve les comptes de l'exercice 2011 tels qu'ils lui sont présentés, ainsi que les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale donne quitus de sa gestion pour la partie d'exercice allant du 1^{er} janvier 2011 au 17 juillet 2011 à la Société de Gestion SEGESFI.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale donne quitus de sa gestion pour la partie d'exercice allant du 18 juillet 2011 (date de l'entrée d'UNION FINANCIERE DE FRANCE BANQUE au capital de la société Primonial REIM) au 31 décembre 2011 à la Société de Gestion Primonial REIM.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale donne quitus au Conseil de Surveillance pour sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice 2011.

CINQUIÈME 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.

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale constate que le bénéfice de l'exercice 2011 s'élève à la somme de 15 490 262,03 euros et que, majoré du report à nouveau de 2 200 080,75 euros, le montant total disponible atteint 17 690 342,78 euros.

L'Assemblée Générale décide de la répartition suivante : un dividende total de 15 170 882,01 euros et de reporter à nouveau le solde, soit 2 519 460,77 euros.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, au vu des éléments fournis par la Société de Gestion, approuve la valeur comptable de 358 384 195,21 euros, soit 172,45 euros par part.

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, au vu des éléments fournis par la Société de Gestion, approuve la valeur de réalisation de 322 521 836,74 euros, soit 155,19 euros par part.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, au vu des éléments fournis par la Société de Gestion, approuve la valeur de reconstitution de 375 863 506,41 euros, soit 180,86 euros par part.

DIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, 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 2012.

ONZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, 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 vingt millions d'euros (20 000 000 euros), 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 2012.

DOUZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, 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 vingt millions d'euros (20 000 000 euros), 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 2012.

TREIZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, 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 dixième 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 2012.



QUATORZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, 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 2012.

QUINZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale approuve l'élection d'un membre 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 2014. L'Assemblée générale décide que sera élu l'associé candidat ayant réuni le plus grand nombre de voix.

Associés faisant acte de candidature :

1) Monsieur Paul CHENEL,

né le 29 avril 1942,

demeurant à GARCHES (92380)

Détenant : 549 parts

Références professionnelles et activités au cours des 5 dernières années : Président de société pharmaceutique à la retraite, Membre et Président de conseil de surveillance de plusieurs SCPI, Président de Chambre au Tribunal de Commerce de Nanterre, Membre Honoraire du Conseil National des Tribunaux de Commerce, Trésorier de la Délégation de Région Consulaire 14 (Paris, Versailles, Reims).

2) Monsieur Régis RAULIN,

né le 15 mars 1967,

demeurant à Saint-Germain-en-Laye (78100)

Détenant : 121 parts

Références professionnelles et activités au cours des 5 dernières années : Directeur Financier et Directeur Général d'une société immobilière.

SEIZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de renouveler en qualité d'expert immobilier d'UFIFRANCE IMMOBILIER, la société EXPERTISES GALTIER pour une durée de 4 ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2015.

DIX-SEPTIÈME 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 des Sociétés de Placement Immobilier est une association française de type loi 1901 (sans but lucratif) qui regroupe la majorité des SCPI existantes. Elle a pour objectif de représenter et de promouvoir les intérêts de ses adhérents auprès de leurs différents interlocuteurs (AMF, pouvoirs publics...).

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE :

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

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

ASSOCIÉ (OU PORTEUR DE PARTS) :

personne physique ou morale propriétaire des parts de la SCPI.

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION :

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

CAPITAL SOCIAL : capital d'origine constitué à la création de la SCPI. Le prix

des parts correspond alors à la valeur nominale majorée de la prime d'émission.

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

CESSION D'ACTIF (OU ARBITRAGE) :

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

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

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

COMMISSAIRE AUX COMPTES :

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

COMMISSION DE SOUSCRIPTION :

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

CONFRONTATION (OU APPARIEMENT) :

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE :

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

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

DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ :

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

DIVIDENDE :

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

EXPERTISE IMMOBILIÈRE :

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

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

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

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

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

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

PFL : le Prélèvement Forfaitaire Libératoire est un régime fiscal facultatif 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.

RENDEMENT : rapport entre le revenu distribué au titre de l'année n et le prix d'acquisition de la part au 1er janvier de l'année n (prix de souscription frais compris).

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 RENDEMENT : 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.

TAX 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 R.C.S Paris.

Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 16 décembre 2011

sous le numéro GP 11 000043.

SIÈGE SOCIAL

15 - 19 avenue de Suffren - 75007 Paris

Téléphone : 01 44 21 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 UFIFRANCE IMMOBILIER a reçu le visa SCPI n°11-27 en date du 19 août 2011 délivré par l'AMF et a été actualisée en janvier 2012. Elle est remise à tout souscripteur préalablement à sa souscription. La Note d'information est également disponible gratuitement auprès de la société de gestion et sur le site internet www.primonialreim.com.

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