

4^{ème} trimestre 2013
Période analysée :
 du 1^{er} octobre au 31 décembre 2013
Période de validité : 1^{er} trimestre 2014

Bulletin Trimestriel d'Information UFIFRANCE IMMOBILIER

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

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

CARACTÉRISTIQUES

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



STÉPHANIE LACROIX
 DIRECTEUR GÉNÉRAL
 DÉLÉGUÉ
 PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

En 2013 les équipes de Primonial REIM ont poursuivi la politique de gestion active du patrimoine d'Ufifrance Immobilier. Un travail significatif a d'ores et déjà été accompli en termes de relocations - ce qui a permis d'élever le taux d'occupation financier de votre SCPI à un niveau supérieur à la moyenne du marché. (Source : JEIF)

Une politique d'arbitrage de certains actifs a également été mise en place et a débouché sur l'acquisition, en mars 2013, des murs de la

Boutique Nespresso au 64 rue Bonaparte à Paris VI^{ème} pour un montant de 19 millions d'euros. Cette acquisition fait suite à la cession, en 2012, de l'hôtel particulier situé rue Michel le Comte (Paris III^{ème}) pour un montant de 18 millions d'euros. Votre SCPI a également acquis, en décembre 2013, un ensemble de bureaux rue de Miromesnil à Paris pour un montant de 25 millions d'euros. Cette politique d'arbitrage et de modernisation du patrimoine de votre SCPI se poursuivra dans les mois à venir. Elle se fait en pleine adéquation avec l'identité d'Ufifrance immobilier : un patrimoine de qualité et des adresses prestigieuses (Quartier Central des Affaires de Paris, La Défense...).

Le niveau de revenu au titre de l'année 2013 s'est élevé à 8 euros, pour une part en pleine jouissance tout au long de l'année. Le marché secondaire des parts a également gagné en activité et donc en liquidité. Le prix d'exécution des parts a augmenté de 12,5 % en 2013. La décote observée sur le marché secondaire par rapport à la valeur de réalisation du patrimoine a donc commencé d'être sensiblement résorbée.

En 2014 les équipes de gestion de Primonial REIM continueront d'être actives sur le patrimoine de votre SCPI, avec l'objectif de pérenniser le revenu locatif issu du patrimoine et de mettre celui-ci en conformité avec le marché tertiaire actuel et les normes en vigueur.

Appel à candidature

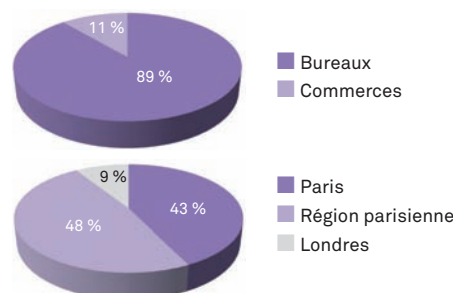
Trois postes de membres du Conseil de Surveillance de la SCPI UFIFRANCE IMMOBILIER seront à pourvoir à l'occasion de l'Assemblée Générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013. Primonial REIM procède à un appel à candidatures. Les candidatures doivent être adressées avant le 9 mai 2014 à Primonial REIM, 19 avenue de Suffren - 75007 PARIS, à l'attention de Florent CHABROL. Toute candidature doit mentionner les éléments suivants : d'une part les noms, prénoms usuels et âge des candidats, leurs références professionnelle et leurs activités au cours des cinq dernières années, et d'autre part les fonctions occupées dans la SCPI par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2013

Distribution au titre du 4 ^{ème} trimestre 2013	2,00 € brut/part
Nombre d'associés :	9 944
Capitalisation (au prix d'exécution)* :	313 393 012 €
Parts en attente de retrait : (0,86 % du nombre total de parts)	17 815
Taux d'occupation financier :	96,2 %

* sur la base d'un prix de part de 150,80 euros correspondant au prix d'exécution TTC résultant de la confrontation du 05/12/2013.

PATRIMOINE (% VALEUR**) AU 31/12/2013



** Par référence à la valeur d'expertise au 31/12/2013.

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

CAPITAL

	31/03/2013	30/06/2013	30/09/2013	31/12/2013
Nombre d'associés	10 143	10 108	9 962	9 944
Nombre de parts	2 078 203	2 078 203	2 078 203	2 078 203
Capital social nominal en €	317 965 059	317 965 059	317 965 059	317 965 059
Capitalisation en €	266 965 957	273 927 937	301 775 858	313 393 012

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

► Acquisitions du trimestre



PARIS (75)

69-71 rue de Miromesnil

Prix d'acquisition 25 499 820 €

Surface 2 670 m²

Date d'acquisition décembre 2013

Locataire EDF

► Cessions du trimestre

Aucune cession ce trimestre.

► Taux d'occupation

	31/03/2013	30/06/2013	30/09/2013	31/12/2013
Taux d'occupation financier (en % des loyers)	92,7 %	91,0 %	95,9 %	96,2 %

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

► Situation locative au 31/12/2013

Le montant des loyers encaissés au titre du 4^{ème} trimestre 2013 s'élève à : 5 789 912,91 €

	VILLE	ADRESSE	SURFACE EN M2	% SURFACE TOTALE
Locaux vacants au 31/12/2013	Nanterre (92)	Le Plein Ouest - 177 avenue Clémenceau	890	1,3 %
	Nanterre (92)	126 avenue Georges Clémenceau	859	1,3 %
	Noisy-le-Grand (93)	Le Descartes 2 - 2 rue de la Butte Verte	6 921	10,5 %
	Levallois-Perret (92)	2 rue Kléber et 68 rue de Villiers	673	1,0 %
TOTAL			9 343	14,1 %
Relocations au cours du trimestre	Nanterre (92)	Le Plein Ouest - 177 avenue Clémenceau	70	0,1 %
TOTAL			70	0,1 %
Congés délivrés au cours du trimestre	Paris (75)	53 avenue Hoche	113	0,2 %
	Nanterre (92)	Le Plein Ouest - 177 avenue Clémenceau	404	0,6 %
	Courbevoie (92)	12 Place de La Défense	1 133	1,7 %
TOTAL			1 650	2,5 %

MARCHÉ DES PARTS

CONFRONTATION	PRIX D'EXÉCUTION TTC	PRIX D'EXÉCUTION (NET VENDEUR)	PARTS ÉCHANGÉES
04/10/2013	147,45	132,00	6 029
05/11/2013	150,80	135,00	4 337
05/12/2013	150,80	135,00	7 743

► Transaction de gré à gré (hors marché secondaire) au cours du 4^{ème} trimestre 2013.

215 parts ont été échangées de gré à gré au cours du 4^{ème} trimestre 2013, pour un total de 28 810,00 €.

REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART (en euros)

	1 ^{ER} TRIMESTRE 2013	2 ^{ÈME} TRIMESTRE 2013	3 ^{ÈME} TRIMESTRE 2013	4 ^{ÈME} TRIMESTRE 2013
Revenus fonciers	2,53	2,00	2,00	2,00
Revenus financiers	0,00	0,00	0,00	0,00
Revenus distribués	2,00	2,00	2,00	2,00

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

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

Le TRI (Taux de Rentabilité Interne) annualisé d'Uifrance Immobilier s'élève pour la période 2008/2013 (TRI sur 5 ans) à 4,02 % et pour la période 2003/2013 (TRI sur 10 ans) à 5,79 %.

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

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

VALEURS PAR PART

Valeur ISF 2013	135,00 €
-----------------	----------

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

RAPPEL CONDITIONS DE SOUSCRIPTION / RETRAIT / CESSIION DE PARTS

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

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

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

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

Registre des transferts. Toute transaction effectuée sur le marché secondaire ou de gré à gré donne lieu à une inscription sur le registre des associés. Toute cession de parts est considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des transferts. Les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acompte et à l'exercice de tout autre droit à

partir du dernier jour du mois au cours duquel est intervenue la cession.

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

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

RAPPEL DES CONDITIONS D'EXÉCUTION DES ORDRES

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

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

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

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

Mode de transmission des ordres. Les personnes désirant acheter ou céder des parts doivent adresser un ordre, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de

parts à acheter et le prix avec sa limite, tous frais inclus. Les ordres de vente sont établis sans durée de validité.

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

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

- augmente la quantité de parts,

- modifie le sens de son ordre.

La transmission des ordres peut se faire :

- par lettre avec avis de réception,

- par télécopie avec envoi d'un accusé de réception, ou par Internet si la preuve de la réception peut être apportée, le tout sous réserve de confirmer l'ordre en adressant l'original par lettre avec avis de réception.

L'inscription des ordres d'achat sur le carnet d'ordres est subordonnée à l'encaissement effectif des fonds reçus en règlement de l'opération. Le délai d'encaissement des chèques est

fixé à 5 jours ouvrés. Les ordres de vente sont constatés par un formulaire « mandat de vente » sur lequel le vendeur précise le nombre de parts à vendre et le prix minimum auquel il est disposé à céder les parts. Il ne peut être fixé de durée de validité de l'ordre de vente. Le vendeur peut demander que l'ordre de vente ne donne lieu à transaction que s'il peut être satisfait en totalité.

Blocage du marché. Si la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de 12 mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'AMF et elle convoque dans les 2 mois à compter de cette information une Assemblée Générale Extraordinaire pour lui proposer la cession de tout ou partie du patrimoine ou toute autre mesure appropriée.

FISCALITÉ

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

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

Plus-values et produits financiers. Les plus-values sont imposées au taux proportionnel de 19 % après application de l'abattement pour durée de détention, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux, soit en tout 34,5 %. La loi de

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

Déclaration des revenus et ISF. Primonial REIM vous adressera les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale. Pour mémoire, il est rappelé que les règles d'assujettissement à l'ISF ainsi que les barèmes de calcul ont été modifiés par la loi de Finances pour 2013. Il est également précisé que les crédits relatifs au financement de parts de SCPI en nue-propriété ne peuvent plus être inscrits au passif à compter de l'ISF 2013.

À compter du 01/01/2014, le taux de TVA applicable est de 20,00 %.

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

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

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

La Note d'information est également disponible gratuitement auprès de la société de gestion et sur le site internet www.primonialreim.com.

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

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