

1<sup>er</sup> trimestre 2013  
**Période analysée :**  
 du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2013  
**Période de validité :** 2<sup>ème</sup> trimestre 2013

# 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 : [associes.preim@primonial.fr](mailto:associes.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 €



GRÉGORY FRAPET  
 DIRECTEUR GÉNÉRAL  
 PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

En ce début d'année 2013, alors que l'activité économique est en recul, le marché de l'immobilier tertiaire reste très actif avec plus de 4 milliards d'euros investis au 1<sup>er</sup> trimestre. Le marché est alimenté en partie par quelques transactions de grande ampleur telles que l'acquisition par le fonds souverain du Qatar d'un portefeuille d'hôtels incluant le Concorde Lafayette et le Martinez à Cannes pour un montant de 700 millions d'euros. Dans le même temps, la situation du marché des capitaux continue à être favorable. La chute du taux de l'OAT français à 10 ans sous la barre des 2% entraîne une baisse des taux d'emprunt immobilier, créant des conditions d'acquisition très attractives, notamment pour les investisseurs à la recherche de placements peu risqués. Une certaine vigilance s'impose toutefois aux gérants immobiliers, compte tenu des perspectives de croissance économique et de la crise des dettes souveraines européennes.

Au niveau de votre SCPI, votre Société de Gestion s'attache à préserver de cet environnement économique les revenus locatifs de votre patrimoine, en s'appuyant sur une relation de proximité et de confiance avec les entreprises locataires. Cette politique a d'ores et déjà permis de résorber une partie de la vacance.

Enfin, nous vous avons adressé au mois d'avril le récapitulatif annuel de vos revenus fonciers et financiers liés à votre SCPI, qui vous permettra de renseigner votre déclaration de revenus 2012. (Sources : BNP Paribas Real Estate, Banque de France).

**L'Assemblée Générale** annuelle de UFIFRANCE IMMOBILIER aura lieu le vendredi 14 juin 2013 à 9h30 au siège de Primonial REIM, 19 av. de Suffren, Paris 7<sup>ème</sup>. Si le quorum requis n'est pas atteint elle se tiendra sur seconde convocation le vendredi 5 juillet 2013 à 9h30, également au siège de Primonial REIM. Chaque associé recevra les documents accompagnant la convocation aux assemblées. Les associés qui n'envisagent pas de participer à ces assemblées sont invités à retourner le formulaire de procuration ou de vote par correspondance dûment complété et signé.

**Appel à candidature.** Huit 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 2012. Primonial REIM procède à un appel à candidature. Les candidatures doivent être adressées avant le 24 mai 2013 à Primonial REIM, 19 av. de Suffren, Paris 7<sup>ème</sup>, 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 professionnelles 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 MARS 2013

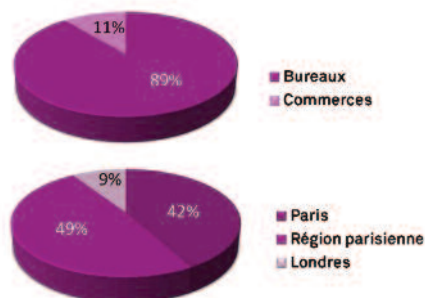
| Distribution au titre du 1 <sup>er</sup> trimestre 2013            | 2,00 € brut/part |
|--|------------------|
| Nombre d'associés :  | 10 143           |
| Capitalisation (au prix d'exécution)* :                            | 266 965 957 €    |
| Parts en attente de retrait :<br>(1,87 % du nombre total de parts) | 38 845           |
| Taux d'occupation financier :                                      | 92,7 %           |

\* sur la base d'un prix de part de 128,46 euros correspondant au prix d'exécution TTC résultant de la confrontation du 05/03/2013.

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

\*\* Par référence à la valeur d'expertise au 31/12/2012 ou à défaut au prix d'acquisition hors droits et hors frais.

## PATRIMOINE (% VALEUR\*\*) AU 31/03/2013



## CAPITAL

|                             | 30/06/2012  | 30/09/2012  | 31/12/2012  | 31/03/2013  |
|-----------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nombre d'associés           | 10 204      | 10 201      | 10 156      | 10 143      |
| 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 €         | 297 120 683 | 290 158 703 | 278 562 330 | 266 965 957 |

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### ► Acquisitions du trimestre



#### PARIS (6<sup>ÈME</sup>) - 64 Rue Bonaparte

|                    |           |
|--------------------|-----------|
| Prix d'acquisition | 19,1 M€   |
| Surface            | 642 m²    |
| Date d'acquisition | mars 2013 |
| Locataire          | Nespresso |
| Typologie          | Commerce  |

### ► Cessions du trimestre

Aucune cession ce trimestre.

### ► Taux d'occupation

|   | 30/06/2012 | 30/09/2012 | 31/12/2012 | 31/03/2013 |
|---|------------|------------|------------|------------|
| Taux d'occupation financier (en % des loyers) | 93,1 %     | 96,7 %     | 93,3 %     | 92,7 %     |

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 31/03/2013

Le montant des loyers encaissés au titre du 1<sup>er</sup> trimestre 2013 s'élève à : 5 318 866,38 €

|                                       | VILLE                                   | ADRESSE                                    | SURFACE EN M² | % SURFACE TOTALE |
|---------------------------------------|---|--|---------------|------------------|
| Locaux vacants au 31/03/2013          | Noisy-le-Grand (93)                     | "Le Descartes 2" - 2 rue de la Butte Verte | 6 699         | 10,1%            |
|                                       | Nanterre (92)                           | 126 avenue Georges Clémenceau              | 499           | 0,8%             |
|                                       | Nanterre (92)                           | "Le Plein Ouest" - 177 avenue Clémenceau   | 1 126         | 1,7%             |
|                                       | Levallois-Perret (92)                   | 2 rue Kléber & 68 rue de Villiers          | 673           | 1,0%             |
|                                       | Paris (06)                              | 120 Boulevard Saint-Germain                | 60            | 0,1%             |
| TOTAL                                 |   |  | 9 057         | 13,7%            |
| Relocations au cours du trimestre     | Pas de relocation au cours du trimestre |  |               |                  |
| Congés délivrés au cours du trimestre | Levallois-Perret (92)                   | 88 rue de Villiers                         | 1 830         | 2,8%             |

## MARCHÉ DES PARTS

| CONFRONTATION | PRIX D'EXÉCUTION TTC | PRIX D'EXÉCUTION<br>(NET VENDEUR) | PARTS ÉCHANGÉES |
|---------------|----------------------|-----------------------------------|-----------------|
| 05/01/2013    | 131,81               | 118,00                            | 2 169           |
| 05/02/2013    | 129,58               | 116,00                            | 1 591           |
| 05/03/2013    | 128,46               | 115,00                            | 3 720           |

### ► Transaction de gré à gré (hors marché secondaire) au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2013.

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2013.

## REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART (en euros)

|                           | 2 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE<br>2012 | 3 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE<br>2012 | 4 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE<br>2012 | 1 <sup>ER</sup> TRIMESTRE<br>2013 |
|---------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| Revenus fonciers          | 1,82                               | 1,80                               | 2,53                               | 2,00                              |
| Revenus financiers        | Néant                              | 0,02                               | 0,01                               | 0,00                              |
| <b>Revenus distribués</b> | <b>1,82</b>                        | <b>1,82</b>                        | <b>2,54</b>                        | <b>2,00*</b>                      |

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

*\*Les revenus distribués sont minorés d'une retenue à la source de 0,14 € par part correspondant à l'impôt acquitté par la SCPI pour les revenus issus des immeubles détenus à Londres. Les revenus nets distribués ce trimestre s'élèvent ainsi à 1,86 € par part.*

*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'Ufrance 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%.*

## FISCALITÉ DES REVENUS FINANCIERS

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013 l'option pour le Prélèvement Forfaitaire Libératoire, concernant uniquement les revenus financiers issus des placements en trésorerie de votre SCPI, est remplacée par un nouveau prélèvement. Les intérêts des produits financiers de votre SCPI sont désormais soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu et à un prélèvement obligatoire à la source de 24 % qui constitue un acompte sur l'impôt sur le revenu futur.

L'ensemble des associés est donc prélevé, sur les revenus financiers issus du placement de la trésorerie de la SCPI, au taux de 24%.

La loi de finance prévoit la possibilité d'une exonération pour les contribuables des catégories suivantes :

- célibataires, veufs/veuves ou divorcé(e)s dont le revenu fiscal de référence est inférieur à 25 000 €
- couples soumis à impositions commune dont le revenu fiscal de référence est inférieur à 50 000 €.

Les contribuables concernés peuvent demander à l'établissement payeur d'être exonérés de ce prélèvement et bénéficier ainsi d'une dispense du prélèvement obligatoire à la source. Cette demande prend la forme d'une déclaration sur l'honneur, à renouveler chaque année et au plus tard le 30 novembre de l'année précédente.

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 2012 | 120,00 € |
|-----------------|----------|

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](http://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. A 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.

A 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 pourront plus être inscrits au passif à compter de l'ISF 2013.

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](http://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](http://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).