

4T 2011  
Période analysée :  
du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2011  
Période de validité : 1<sup>er</sup> trimestre 2012

# 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)



GRÉGORY FRAPET  
DIRECTEUR GÉNÉRAL  
DE PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

L'année 2011 aura été pour le moins complexe sur le plan économique. L'immobilier a joué à plein son rôle de valeur refuge, en particulier l'immobilier d'entreprise qui a drainé plus de 17 milliards d'euros d'investissements sur les 12 derniers mois. Les SCPI ont à nouveau réalisé une grande année en termes de collecte mais aussi de performances, avec des rendements qui échappent aux ajustements brutaux du marché actions comme aux doutes persistants sur les dettes souveraines.

Votre Société de Gestion a été particulièrement active avec près de 400 millions d'euros investis. Cette année, conforme à nos ambitions, s'est achevée sur une bonne nouvelle : l'agrément par l'Autorité des Marchés Financiers de Primonial REIM comme Société de Gestion de Portefeuille. Il nous permet notamment de lancer, aux côtés de nos SCPI destinées aux épargnants, des OPC (Organismes de Placement Collectif Immobilier) destinés aux investisseurs institutionnels.

Primonial REIM sera présent sur une large gamme de véhicules immobiliers tout en présentant des produits « purs » sur le plan de leur patrimoine (bureaux, commerces, résidentiel). Chacun des placements immobiliers que nous vous proposons est ainsi le résultat d'une stratégie lisible et d'une gestion de convictions.

C'est donc avec confiance que nous abordons l'année 2012. La pérennité des loyers, garante de votre revenu, fera l'objet d'une vigilance accrue. Ce Bulletin Trimestriel d'Information vous tiendra au courant des évolutions de votre patrimoine et de votre performance et le Service Associés de Primonial REIM se tient à votre écoute. Nous vous adressons pour 2012 nos vœux de santé et de prospérité pour vous et pour vos proches.

## 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 € |

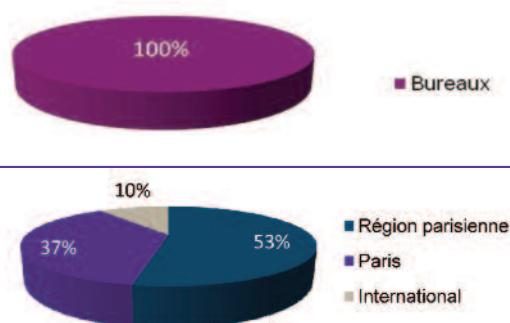
Le poste d'un membre du Conseil de Surveillance de la SCPI Ufifrance Immobilier sera renouvelé à l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2011. Primonial REIM procède à un appel à candidatures.

Les candidatures doivent être adressées avant le 15 mai 2012 à Primonial REIM, 19 avenue de Suffren, 75007 Paris, à l'attention de M. 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 DÉCEMBRE 2011

|                                                                    |                         |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>Distribution au titre du 4<sup>ème</sup> trimestre 2011</b>     | <b>2,50 € brut/part</b> |
| Distribution au titre de l'année 2011                              | 7,30 € brut /part       |
| Nombre d'associés :                                                | 9 545                   |
| Capitalisation (au prix d'achat) :                                 | 271 600 350 €           |
| Parts en attente de retrait :<br>(2,02 % du nombre total de parts) | 41 933                  |
| Taux d'occupation financier :                                      | 87,4 %                  |

### Patrimoine (% valeur vénale) au 31/12/2011



## CAPITAL

|                             | AU 31/03/2011 | AU 30/06/2011 | AU 30/09/2011 | AU 31/12/2011 |
|-----------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Nombre d'associés           | 9 630         | 9 632         | 9 591         | 9 545         |
| 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 €         | 290 158 703   | 255 348 803   | 269 272 763   | 271 600 350   |

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### ► Acquisitions du trimestre

Aucune acquisition ce trimestre.

### ► Cessions du trimestre

Aucune cession ce trimestre.

### ► Taux d'occupation

|                                               | AU 31/03/2011 | AU 30/06/2011 | AU 30/09/2011 | AU 31/12/2011 |
|-----------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Taux d'occupation financier (en % des loyers) | 81,7 %        | 87,0 %        | 91,9 %        | 87,4 %        |

### ► Situation locative au 31/12/2011

|                                                              | LIEU                | ADRESSE                       | SURFACE               | %<br>SURFACE TOTALE |
|--------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------------|-----------------------|---------------------|
| <b>Locaux vacants<br/>au 31/12/2011</b>                      | Nanterre (92)       | Immeuble "Le Plein Ouest"     | 723 m <sup>2</sup>    | 1,1 %               |
|                                                              | Nanterre (92)       | 126 avenue Georges Clémenceau | 420 m <sup>2</sup>    | 0,6 %               |
|                                                              | Noisy-le-Grand (93) | Immeuble "Le Descartes 2"     | 3 392 m <sup>2</sup>  | 5,1 %               |
|                                                              | Paris (75003)       | 17-19 rue M. Le Comte         | 2 148 m <sup>2</sup>  | 3,2 %               |
|                                                              | Paris (75015)       | Tour Maine Montparnasse       | 46 m <sup>2</sup>     | 0,1 %               |
|                                                              | Nanterre (92)       | Rue des Trois Fontanot        | 2 853 m <sup>2</sup>  | 4,3 %               |
|                                                              | Saint-Quentin (78)  | 41/43 avenue du Centre        | 895 m <sup>2</sup>    | 1,3 %               |
| <b>Relocation<br/>au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011</b>      | Saint-Quentin (78)  | 41/43 avenue du Centre        | 462 m <sup>2</sup>    | 0,7 %               |
|                                                              | Nanterre (92)       | 126 avenue Georges Clémenceau | 437 m <sup>2</sup>    | 0,7 %               |
| <b>Congés délivrés<br/>au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011</b> | Nanterre (92)       | 126 avenue Georges Clémenceau | 244 m <sup>2</sup>    | 0,4 %               |
|                                                              | Paris (75013)       | 5 avenue d'Italie             | 183 m <sup>2</sup>    | 0,3 %               |
| Total =                                                      |                     |                               | 10 477 m <sup>2</sup> | 15,7 %              |

## MARCHÉ DES PARTS

| CONFRONTATION | PRIX D'ACHAT | PRIX D'EXÉCUTION<br>(NET VENDEUR) | PARTS ÉCHANGÉES |
|---------------|--------------|-----------------------------------|-----------------|
| 05/10/2011    | 129,57       | 116,00                            | 2 307           |
| 04/11/2011    | 129,57       | 116,00                            | 5 899           |
| 05/12/2011    | 130,69       | 117,00                            | 4 411           |

### ► Transactions de gré à gré (hors marché secondaire) au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2011

54 parts échangées

## REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART (en euros)

|                           | 1 <sup>ER</sup> TRIMESTRE<br>2011 | 2 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE<br>2011 | 3 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE<br>2011 | 4 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE<br>2011 | ANNÉE 2011  |
|---------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|-------------|
| Revenus fonciers          | 1,59                              | 1,58                               | 1,57                               | 2,47                               | 7,20        |
| Revenus financiers        | 0,01                              | 0,02                               | 0,03                               | 0,03                               | 0,10        |
| <b>Revenus distribués</b> | <b>1,60</b>                       | <b>1,60</b>                        | <b>1,60</b>                        | <b>2,50</b>                        | <b>7,30</b> |

### FISCALITÉ DES REVENUS FINANCIERS

Les taux suivants sont appliqués depuis le 01/10/2011 aux intérêts des revenus financiers générés par les placements de trésorerie des sociétés :

- avec option pour le prélèvement forfaitaire libératoire : 24 % + prélèvements sociaux de 13,5 % soit un taux global de 37,5 %.
- sans option pour le prélèvement forfaitaire libératoire : prélèvements sociaux de 13,5 %.

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 car mis en distribution, et les revenus imposés calculés sur les produits effectivement réalisés par la SCPI.

## VALEURS PAR PART

|                 |          |
|-----------------|----------|
| Valeur ISF 2011 | 117,00 € |
|-----------------|----------|

UFIFRANCE IMMOBILIER est une SCPI à capital fixe, qui a été créée en 1988 par l'Union Financière de France (UFF). Le Groupe Primonial et l'UFF, en raison de leurs relations privilégiées, se sont rapprochés dans une optique d'optimisation de leurs activités. Ainsi, lors de l'Assemblée générale du 4 juillet 2011, la gestion de la SCPI a été confiée à la société de gestion Primonial Real Estate Investment Management (PREIM).

Ce changement a été validé par l'AMF en date du 19 août 2011 (visa SCPI n° 11-27).

UFIFRANCE IMMOBILIER a adopté une politique d'investissement qui consiste à privilégier des biens immobiliers dont la qualité et l'emplacement devraient contribuer à une rentabilité et une bonne valorisation potentielles futures. Le patrimoine immobilier est constitué à ce jour d'immeubles de bureaux à Paris et sa banlieue d'affaires ainsi qu'à Londres.

L'assemblée générale d'approbation des comptes de votre SCPI se tiendra au cours du premier semestre 2012. Vous serez naturellement informé de la date retenue ainsi que des modalités de participation, de vote ou d'inscription d'une résolution à son ordre du jour.

## RAPPEL CONDITIONS DE SOUSCRIPTION / RETRAIT / CESSIION DE PARTS

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

**Prix de 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 sur le site Internet [www.primonialreim.com](http://www.primonialreim.com) ou auprès du service Associés de Primonial REIM. Le mandat signé et le règlement correspondant sont transmis à une agence Ufifrance 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 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 la Société de Gestion ([www.primonialreim.com](http://www.primonialreim.com)) et par téléphone au 01 44 21 73 93.

**Périodicité des ordres.** Le prix d'exécution est établi le 5 de chaque mois à 9 heures 00, 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 emporte 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 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. 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. Celle-ci, à l'instar des autres SCPI non fiscales, 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 que ces derniers détiennent 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%, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux, soit en tout 32,5%.

Les produits financiers, notamment du fait du placement de la trésorerie en attente d'emploi font l'objet sur option d'un prélèvement forfaitaire libératoire acquitté par la Société correspondant au taux de 37,5% à ce jour qui se décompose en 13,5% au titre des prélèvements sociaux, et en 24% au titre de l'impôt forfaitaire. Pour rappel, vous disposez de la faculté de renoncer au prélèvement forfaitaire libératoire en adressant votre demande par courrier avant le 31 mars de chaque année, le choix retenu ne pouvant être modifié en cours d'exercice.

**Déclaration des revenus et ISF.** Primonial REIM vous adressera les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale 2012.

Pour mémoire, il est rappelé que les règles d'assujettissement à l'ISF ainsi que les barèmes de calcul sont en cours de modification. Les nouvelles dispositions pourraient avoir des conséquences sur votre situation personnelle du fait par exemple de la volonté de suppression des mécanismes de plafonnement. Primonial REIM est à votre disposition pour vous adresser vos relevés ISF et vous apporter toute précision utile à votre analyse.

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).

Ufifrance Immobilier, Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe. Visa de l'AMF à la note d'information : n° SCPI 11-27 en date du 19 août 2011.

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). Photos : P. Matsas, Fotolia.