

# Bulletin Trimestriel d'Information UFIFRANCE IMMOBILIER

2<sup>ème</sup> trimestre 2016

Période analysée :

du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2016

Période de validité : 3<sup>ème</sup> trimestre 2016

Société de gestion : Primonial REIM  
N° Agrément : GP 11000043 du 16/12/2011  
N° Siren : 531 231 124 00037 RCS Paris  
Date Agrément AIFM : 10 juin 2014

Service Associés Primonial REIM :  
Tel. : 01 44 21 73 93  
Email : 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 Statuaire : 457 347 051 €

Dépositaire : CACEIS Bank France

Évaluateur immobilier : EXPERTISES GALTIER



GRÉGORY FRAPET  
DIRECTEUR GÉNÉRAL  
PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

Au 30 juin 2016, Ufifrance Immobilier compte 24 actifs, pour une surface de près de 66 000 m<sup>2</sup>. Les actifs de bureau détenus par votre SCPI représentent en valeur 90% du patrimoine et les actifs de commerce en représentent 10%. La totalité de ce patrimoine se situe en région parisienne, dont 62% à Paris intra-muros.

Ce patrimoine n'a pas varié au cours du trimestre, puisque Ufifrance Immobilier n'a procédé à aucune acquisition et n'a pas cédé d'actif. Cependant votre Société de Gestion reste à l'écoute d'opportunités, notamment d'arbitrage de certaines surfaces, vacantes ou susceptibles de requérir des travaux excessifs. L'un des principaux objectifs de la gestion est de moderniser le patrimoine immobilier de votre SCPI.

Ce trimestre encore, les équipes de Primonial REIM ont été active à la relocation des locaux, avec plus de 1 300 m<sup>2</sup> reloués au cours du trimestre dont environ 1 000 m<sup>2</sup> dans Paris intra-muros. Le taux d'occupation financier<sup>(1)</sup> d'Ufifrance Immobilier s'établit à 92,8%, soit un niveau élevé dans le marché actuel.

Le marché secondaire des parts a également été particulièrement dynamique avec 17 888 parts échangées représentant un volume total de 2,92 millions d'euros en prix d'exécution tous frais compris. Le prix d'exécution sur le marché secondaire des parts d'Ufifrance Immobilier a progressé et oscillé entre 161,97 euros par part et 169 euros par part.

La distribution au titre du 2<sup>ème</sup> trimestre 2016 s'élève à 1,75 € par part, soit 3,76 € par part depuis le début de l'année<sup>(2)</sup>.

Sources données chiffrées : Primonial REIM  
Prix d'acquisition droits inclus.

Les Assemblées Générales ordinaire et extraordinaire de la SCPI UFIFRANCE IMMOBILIER qui se sont tenues sur seconde convocation le 12 juillet ont adopté l'ensemble des résolutions à la majorité.

L'assemblée a procédé au renouvellement de sept membres du conseil de surveillance.

Les nouveaux membres sont :

- Monsieur Jacques DULUC (renouvelé)
- Monsieur Jean-Paul DAUBISSE (renouvelé)
- Monsieur Joël MARTY (renouvelé)
- Union Financière de France Banque (renouvelé)
- AVIVA Vie (renouvelé)
- Monsieur Marc LEPOIVRE (renouvelé)
- SPIRICA (élu)

## CHIFFRES CLÉS AU 30 JUIN 2016

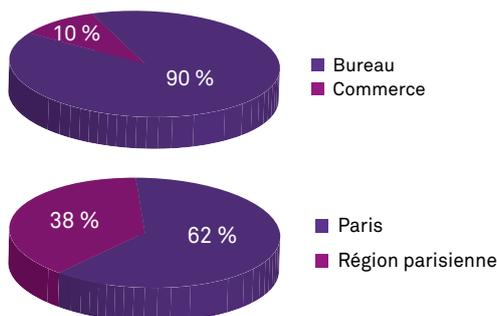
Distribution au titre du 2 <sup>ème</sup> trimestre 2016	1,75 € brut / part
Nombre d'associés	9 597
Capitalisation (au prix de d'exécution*)	336 606 540 €
Parts en attente de retrait (0,28 % du nombre total de parts)	5 829
Taux de rentabilité interne (TRI) 5 ans	4,12 %
Taux d'occupation financier <sup>2</sup>	92,8 %
Trésorerie	1 418 098 €
Effet de levier	1,2

1. 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 louée. Ce taux est mesuré le dernier jour ouvré du trimestre civil écoulé et ce pour les trois mois constituant ce trimestre.

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

\* sur la base d'un prix de part de 161,97 euros correspondant au prix d'exécution TTC résultant de la confrontation du 03/06/2016.

## PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE\*\*) AU 30/06/2016



\*\* ou par défaut en valeur d'acquisition pour les investissements réalisés depuis le 01/01/2016

## CAPITAL

	30/09/2015	31/12/2015	31/03/2016	30/06/2016
Nombre d'associés	9 711	9 701	9 667	9 597
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 €	324 989 385	313 393 012	324 989 385	336 606 540

\* sur la base d'un prix de part de 161,97 euros correspondant au prix d'exécution euros TTC résultant de la confrontation du 03/06/2016.

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### ► Acquisition du trimestre

Aucune acquisition ce trimestre.

### ► Cession du trimestre

Aucune cession ce trimestre.

### ► Taux d'occupation financier

	30/09/2015	31/12/2015	31/03/2016	30/06/2016
Taux d'occupation financier (en % des loyers)	88,1 %	93,3 %	92,2 %	92,8 %

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 louée. Ce taux est mesuré le dernier jour ouvré du trimestre civil écoulé et ce pour les trois mois constituant ce trimestre.

### ► Situation locative au 30/06/2016

Le montant des loyers encaissés au titre du 2<sup>ème</sup> trimestre 2016 s'élève à 5 573 775,00 €.

	VILLE	ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	% SURFACE TOTALE
Locaux vacants au 30/06/2016	Nanterre (92)	Plein Ouest - 177, avenue Georges Clémenceau	2 133	3,2 %
	Courbevoie (92)	12, place de La Défense	1 702	2,6 %
	Paris (75)	18, rue d'Hauteville	486	0,7 %
	SCI Ardeko - Boulogne-Billancourt (92)	Ardeko - 58, avenue Emile Zola	341	0,5 %
	Saint Quentin-en-Yvelines (78)	Immeuble Plein Centre II - 41/43, avenue du Centre	302	0,5 %
	Paris (75)	18, rue Jean Giraudoux	258	0,4 %
	Paris (75)	5, avenue d'Italie	231	0,4 %
	Paris (75)	Tour Montparnasse - 33, avenue du Maine	107	0,2 %
	Paris (75)	4/8, rue Sainte-Anne	27	0,0 %
		<b>TOTAL</b>	<b>5 587</b>	<b>8,5 %</b>
Relocations au cours du trimestre	Paris (75)	Tour Montparnasse - 33, avenue du Maine	581	0,9 %
	Nanterre (92)	Plein Ouest - 177, avenue Georges Clémenceau	318	0,5 %
	Paris (75)	120, boulevard Saint Germain	243	0,4 %
	Paris (75)	18, rue d'Hauteville	164	0,2 %
	SCI Ardeko - Boulogne-Billancourt (92)	Ardeko - 58, avenue Emile Zola	15	0,0 %
		<b>TOTAL</b>	<b>1 321</b>	<b>2,0 %</b>
Congés délivrés au cours du trimestre	Nanterre (92)	Plein Ouest - 177, avenue Georges Clémenceau	75	0,1 %
			<b>TOTAL</b>	<b>75</b>

## MARCHÉ DES PARTS

	PRIX D'EXÉCUTION TTC	PRIX D'EXÉCUTION (NET VENDEUR)	PARTS ÉCHANGÉES
05/04/2016	161,97	145,00	9 096
04/05/2016	169,00	151,29	3 940
03/06/2016	161,97	145,00	4 852

### ► Transaction de gré à gré (hors marché secondaire) au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2016

5 parts au prix de 120 euros par part ont été échangées de gré à gré au cours du trimestre.

## REVENUS DISTRIBUÉS PAR PARTS (en euros)

	3 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2015	4 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2015	1 <sup>ER</sup> TRIMESTRE 2016	2 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2016
Revenus fonciers	2,01	2,01	2,01	1,75
Revenus financiers	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Revenus distribués</b>	<b>2,01</b>	<b>2,01</b>	<b>2,01</b>	<b>1,75</b>

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 2011/2015 (TRI sur 5 ans) à 4,12 % et pour la période 2006/2015 (TRI sur 10 ans) à 4,88 %. Le TDVM\* (Taux de Distribution sur Valeur de Marché) 2015 est de 5,22 %.

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).

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

\* TDVM : division du dividende brut versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribués) par le prix de part acquéreur moyen pondéré de l'année N.

## VALEURS PAR PART

Valeur indicative ISF 2015	135,00 €
Valeur de réalisation au 31/12/2015	162,45 €

Les personnes concernées par l'ISF doivent évaluer elles-même la valeur de leurs parts.

## 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 finances 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 de l'avant dernière année est inférieur à 25 000 €,
- couples soumis à imposition commune dont le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur à 50 000 €.

Nous vous rappelons que 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.

## RAPPEL DES 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 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 16h par confrontation des ordres d'achats et de vente inscrits sur le carnet d'ordres tels que pré-centralisés le 4 du même mois à 16h 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.

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 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 %.

## INFORMATIONS RÉGLEMENTAIRES

### Endettement et effet de levier

La SCPI Ufrance Immobilier peut recourir à l'endettement pour le financement de ses investissements dans la limite de 30% de la valeur des actifs immobiliers, tel qu'autorisé chaque année en Assemblée Générale.

L'effet de levier est une méthode qui permet d'augmenter l'exposition immobilière de la SCPI par le biais d'emprunts, crédits-baux, comptes courants d'associés, utilisation de facilités de caisse. L'effet de levier de la SCPI Ufrance Immobilier est exprimé sous la forme d'un ratio entre son exposition et sa valeur de réalisation.

### Profil de liquidité

Au 30/06/2016, aucune part est en attente de retrait. La liquidité de la SCPI Ufrance Immobilier est par conséquent organisée. 100% des actifs de la SCPI sont considérés non liquides. Aucun de ces actifs ne fait l'objet d'un traitement spécial.

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 septembre 2015. 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 Service Associés : 01 44 21 73 93.