

3^{ème} trimestre 2016
Période analysée :
du 1^{er} juillet au 30 septembre 2016
Période de validité : 4^{ème} trimestre 2016

Bulletin Trimestriel d'Information UFIFRANCE IMMOBILIER

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 : 88-84
Date de délivrance : 18 octobre 1988
Dernier N° Visa AMF : 11-27
Date du dernier Visa AMF : 19 août 2011
Durée de la SCPI : 99 ans
Capital Statutaire : 317 965 059 €
Dépositaire : CACEIS Bank France
Évaluateur immobilier : EXPERTISES GALTIER



STÉPHANIE LACROIX
DIRECTEUR GÉNÉRAL
PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

Au 30 septembre 2016, le patrimoine d'Ufifrance Immobilier compte 24 actifs et se compose, en valeur, de 90 % de bureaux et 10 % de commerces. La totalité de ces actifs se situent en région parisienne, dont 62 % à Paris intra-muros.

Ce patrimoine n'a pas varié au cours du trimestre. Ufifrance Immobilier n'a procédé à aucune acquisition et n'a pas cédé d'actif. L'équipe de gestion est à la recherche de toute opportunité permettant la modernisation du patrimoine immobilier de votre SCPI, soit par des travaux, soit par l'arbitrage d'actifs vétustes, ou ayant atteint leur pic de liquidité.

Les équipes de Primonial REIM ont par ailleurs été particulièrement actives à la relocation au cours du trimestre, avec plus de 5 300 m² reloués dont environ 2 700 m² par l'école ISCOM dans l'actif du 4 Cité de Londres à Paris pour une durée de 9 ans fermes. En outre l'étage de la Tour Montparnasse détenu par votre SCPI est maintenant entièrement loué.

Le taux d'occupation financier d'Ufifrance Immobilier reste stable par rapport au trimestre précédent à 92,9%.

Le marché secondaire des parts a enregistré sur le trimestre 9 668 parts échangées, représentant un volume total de 1,57 millions d'euros en prix d'exécution tous frais compris. Le prix d'exécution sur le marché secondaire des parts d'Ufifrance Immobilier est resté stable au niveau de 161,97 euros par part.

La distribution au titre du 3^{ème} trimestre 2016 s'élève à 1,92 euros par part, soit 5,68 euros par part depuis le début de l'année. Elle est orientée à la baisse par rapport à celle de l'année dernière à la même époque, reflétant les conditions du marché des bureaux, et les travaux mis en œuvre pour améliorer la qualité du patrimoine immobilier de votre SCPI. Nous vous rappelons que les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

Les Assemblées Générales ordinaire et extraordinaire de la SCPI Ufifrance Immobilier qui se sont tenues sur seconde convocation le 12 juillet 2016 ont adopté l'ensemble des résolutions proposées.

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

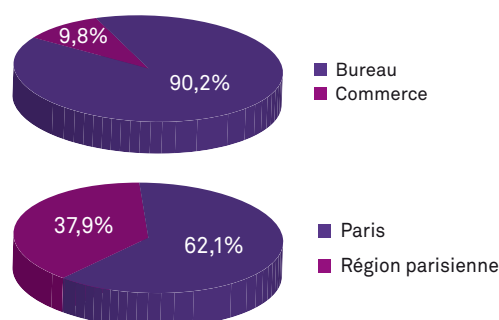
CHIFFRES CLÉS AU 30 SEPTEMBRE 2016

| Distribution au titre du 3 ^{ème} trimestre 2016 | 1,92 € brut / part |
|--|--------------------|
| Nombre d'associés | 9 576 |
| Capitalisation (au prix de d'exécution*) | 336 606 540 € |
| Parts en attente de retrait (0,26 % du nombre total de parts) | 5 544 |
| Taux de rentabilité interne (TRI) 5 ans | 4,12 % |
| Taux d'occupation financier ¹ | 92,9 % |
| Trésorerie | 683 864 € |
| 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.

* sur la base d'un prix de part de 161,97 euros correspondant au prix d'exécution TTC résultant de la confrontation du 05/09/2016.

PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE**) AU 30/09/2016



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

CAPITAL

| | 31/12/2015 | 31/03/2016 | 30/06/2016 | 30/09/2016 |
|-----------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nombre d'associés | 9 701 | 9 667 | 9 597 | 9 576 |
| 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 € | 313 393 012 | 324 989 385 | 336 606 540 | 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 05/09/2016.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

► Acquisition du trimestre

Aucune acquisition ce trimestre.

► Cession du trimestre

Aucune cession ce trimestre.

► Taux d'occupation financier

| | 31/12/2015 | 31/03/2016 | 30/06/2016 | 30/09/2015 |
|---|------------|------------|------------|------------|
| Taux d'occupation financier (en % des loyers) | 93,3 % | 92,2 % | 92,8 % | 92,9 % |

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 30/09/2016

Le montant des loyers encaissés au titre du 3^{ème} trimestre 2016 s'élève à 4 816 971,62 €.

| | VILLE | ADRESSE | SURFACE EN M² | % SURFACE TOTALE |
|---------------------------------------|--|--|---------------|------------------|
| Locaux vacants au 30/09/2016 | Nanterre (92) | Plein Ouest - 177, avenue Georges Clémenceau | 1 901 | 2,9 % |
| | Courbevoie (92) | 12, place de La Défense | 1 702 | 2,6 % |
| | Paris (75) | 18, rue Jean Giraudoux | 569 | 0,9 % |
| | SCI Ardeko - Boulogne-Billancourt (92) | Ardeko - 58, avenue Emile Zola | 401 | 0,6 % |
| | Saint Quentin-en-Yvelines (78) | Immeuble Plein Centre II - 41/43, avenue du Centre | 317 | 0,5 % |
| | Paris (75) | 5, avenue d'Italie | 231 | 0,4 % |
| | Paris (75) | 4/8, rue Sainte-Anne | 71 | 0,1 % |
| TOTAL | | | 5 192 | 8 % |
| Relocations au cours du trimestre | Paris (75) | 4, Cité de Londres | 2 695 | 4,1 % |
| | Paris (75) | 47, rue Monceau | 1 536 | 2,3 % |
| | Nanterre (92) | Plein Ouest - 177, avenue Georges Clémenceau | 394 | 0,6 % |
| | Paris (75) | 18, rue d'Hauteville | 322 | 0,5 % |
| | SCI Ardeko - Boulogne-Billancourt (92) | Ardeko - 58, avenue Emile Zola | 289 | 0,4 % |
| | Paris (75) | Tour Montparnasse - 33, avenue du Maine | 107 | 0,2 % |
| TOTAL | | | 5 343 | 8,1 % |
| Congés délivrés au cours du trimestre | Aucun congés reçu ce trimestre | | | |

MARCHÉ DES PARTS

| | PRIX D'EXÉCUTION TTC | PRIX D'EXÉCUTION (NET VENDEUR) | PARTS ÉCHANGÉES |
|------------|----------------------|--------------------------------|-----------------|
| 05/07/2016 | 161,97 | 145,00 | 3 842 |
| 05/08/2016 | 161,97 | 145,00 | 4 255 |
| 05/09/2016 | 161,97 | 145,00 | 1 571 |

► Transaction de gré à gré (hors marché secondaire) au cours du 3^{ème} trimestre 2016

Aucune transaction de gré à gré n'a été enregistrée ce trimestre.

REVENUS DISTRIBUÉS PAR PARTS (en euros)

| | 4 ^{ÈME} TRIMESTRE 2015 | 1 ^{ER} TRIMESTRE 2016 | 2 ^{ÈME} TRIMESTRE 2016 | 3 ^{ÈME} TRIMESTRE 2016 |
|---------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Revenus fonciers | 2,01 | 2,01 | 1,75 | 1,92 |
| Revenus financiers | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Revenus distribués | 2,01 | 2,01 | 1,75 | 1,92 |

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^{er} 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 Uifrance 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) 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 précentralisés 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 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 %.

INFORMATIONS RÉGLEMENTAIRES

Endettement et effet de levier

La SCPI Uifrance 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 Uifrance Immobilier est exprimé sous la forme d'un ratio entre son exposition et sa valeur de réalisation.

Profil de liquidité

Au 30/09/2016, aucune part n'est en attente de retrait. La liquidité de la SCPI Uifrance 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 ou appeler le 01 44 21 73 93, Service Associés de Primonial REIM.

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

La Note d'information de la SCPI UIFRANCE IMMOBILIER a reçu le visa SCPI n°11-27 en date du 19 août 2011 délivré par l'AMF et a été actualisée en juillet 2016. 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 Service Associés : 01 44 21 73 93.

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION - UIFRANCE IMMOBILIER - 3T2016