

4^{ème} trimestre 2016

Période analysée :

du 1^{er} octobre au 31 décembre 2016

Période de validité : 1^{er} trimestre 2017

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 31 décembre 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.

Le patrimoine n'a pas varié au cours du 4^e trimestre 2016, puisque Ufifrance Immobilier n'a procédé à aucune acquisition et n'a pas cédé d'actif. Cependant votre Société de Gestion reste à la recherche 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 rajeunir le patrimoine immobilier de votre SCPI, acquis pour sa majorité entre 1990 et 1994.

Sur le marché secondaire des parts, 11 515 parts ont été échangées au 4^e trimestre 2016, soit 1,8 millions d'euros au prix d'exécution tous frais compris. Au total sur l'année, ce sont 51 663 parts d'Ufifrance Immobilier qui ont été échangées pour un montant total de 8,3 millions d'euros au prix d'exécution tous frais compris.

L'année 2016 s'est révélée très positive sur le marché secondaire puisque le nombre de parts en attente de retrait a été divisé par 3, passant de 6820 parts au 31 décembre 2015 (0,33 % du nombre total de parts) à 2 084 parts au 31 décembre 2016 (0,10 % du nombre total de parts). Sur la même période, le prix d'exécution des parts a augmenté de 7,41%.

Après une distribution de 1,92 € par part au titre du 4^e trimestre, le revenu total distribué sur l'année 2016 atteint 7,60 € par part. Il est en baisse par rapport à celui de l'année 2015 (8,00 € par part), du fait du coût de la démarche de modernisation du patrimoine engagée par votre société de gestion. Pour autant, nous avons la conviction que cette gestion active du patrimoine est la plus protectrice de votre revenu à terme, étant entendu que les revenus dépendent des conditions de location des immeubles et de la conjoncture économique et immobilière.

L'équipe de Primonial REIM se joint à moi pour vous souhaiter une excellente année 2017 !

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.
Source des données chiffrées : Primonial REIM. Les montants d'acquisition sont droits inclus.

Appel à candidature

3 postes de membres du Conseil de Surveillance de la SCPI UFIFRANCE IMMOBILIER sont à pourvoir à l'occasion de l'Assemblée Générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016. Primonial REIM procède à un appel à candidatures. Les candidatures doivent être adressées avant le 31 mars 2017 à Primonial REIM, 83/85 avenue Marceau 75016 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 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 2016

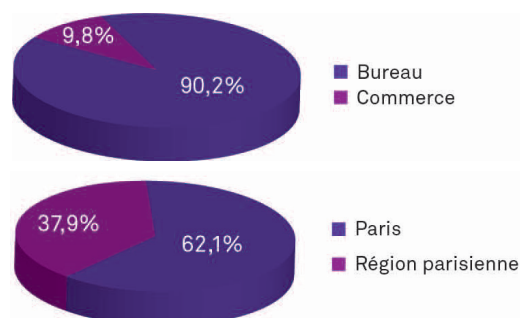
Distribution au titre du 4 ^{ème} trimestre 2016	1,92 € brut / part
Nombre d'associés	9 558
Capitalisation (au prix de d'exécution*)	336 606 540 €
Parts en attente de retrait (0,26 % du nombre total de parts)	2 084
Taux d'occupation financier ¹	89,2 %
Trésorerie	619 964 €
Effet de levier ²	1,2

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. Calculé sur les valeurs au 30/09/2016.

* sur la base d'un prix de part de 161,97 euros correspondant au prix d'exécution TTC résultant de la confrontation du 05/12/2016.

PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE**)



** Valeur d'expertise au 31/12/2015 et, pour les investissements réalisées en 2016, valeur d'acquisition.

CAPITAL

	31/03/2016	30/06/2016	30/09/2016	31/12/2016
Nombre d'associés	9 667	9 597	9 576	9 558
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	336 606 540	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 05/12/2016.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

► Acquisition du trimestre

Aucune acquisition ce trimestre.

► Cession du trimestre

Aucune cession ce trimestre.

► Taux d'occupation financier

	31/03/2016	30/06/2016	30/09/2015	31/12/2016
Taux d'occupation financier (en % des loyers)	92,2 %	92,8 %	92,9 %	89,2 %

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 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 31/12/2016

Le montant des loyers encaissés au titre du 4^{ème} trimestre 2016 s'élève à 4 292 615,96 €.

	VILLE	ADRESSE	SURFACE EN M²	% SURFACE TOTALE
Locaux vacants au 31/12/2016	Nanterre (92)	Plein Ouest - 177, avenue Georges Clémenceau	2 048	3,1 %
	Courbevoie (92)	12, place de La Défense	1 702	2,6 %
	Paris (75)	64, rue Bonaparte	642	1,0 %
	Paris (75)	18, rue Jean Giraudoux	542	0,8 %
	SCI Ardeko - Boulogne-Billancourt (92)	Ardeko - 58, avenue Emile Zola	397	0,6 %
	Paris (75)	5, avenue d'Italie	231	0,4 %
	Paris (75)	4/8, rue Sainte-Anne	108	0,2 %
	Paris (75)	120, boulevard Saint Germain	61	0,1 %
TOTAL			5 731	8,7%
Relocations au cours du trimestre	Saint Quentin-en-Yvelines (78)	Immeuble Plein Centre II - 41/43, avenue du Centre	302	0,5 %
	Nanterre (92)	Plein Ouest - 177, avenue Georges Clémenceau	75	0,6 %
TOTAL			377	1,0 %
Congés délivrés au cours du trimestre	Levallois-Perret (92)	88, rue de Villiers	1 830	2,8 %
	Paris (75)	5, avenue d'Italie	433	0,7 %
	Nanterre (92)	126, avenue Georges Clémenceau	192	0,3 %
	Nanterre (92)	Plein Ouest - 177, avenue Georges Clémenceau	75	0,1 %
	Paris (75)	120, boulevard Saint Germain	61	0,1 %
TOTAL			2 591	3,9 %

MARCHÉ DES PARTS

	PRIX D'EXÉCUTION TTC	PRIX D'EXÉCUTION (NET VENDEUR)	PARTS ÉCHANGÉES
05/10/2016	161,97	145,00	3 351
04/11/2016	150,80	135,00	1 843
05/12/2016	161,97	145,00	6 321

► Transaction de gré à gré (hors marché secondaire) au cours du 4^{ème} trimestre 2016

23 parts au prix de 139,00 euros ont échangées en gré à gré au cours du trimestre.

REVENUS DISTRIBUÉS PAR PARTS (en euros)

	1 ^{ER} TRIMESTRE 2016	2 ^{ÈME} TRIMESTRE 2016	3 ^{ÈME} TRIMESTRE 2016	4 ^{ÈME} TRIMESTRE 2016
Revenus fonciers	2,01	1,75	1,92	1,92
Revenus financiers	0,00	0,00	0,00	0,00
Revenus distribués	2,01	1,75	1,92	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'Uifrance Immobilier s'élève pour la période 2012/2016 (TRI sur 5 ans) à 7,95 % et pour la période 2007/2016 (TRI sur 10 ans) à 3,79 %. Le TDVM* (Taux de Distribution sur Valeur de Marché) 2016 est de 4,74 %.

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 2016	145,00 €
Valeur de réalisation au 31/12/2015	162,45 €

La valeur de réalisation au 31/12/2016 est disponible sur www.primonialreim.com et figurera dans le rapport annuel 2016 envoyé à l'ensemble des associés.

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 €.

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 31/12/2016, 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 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 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 - UFIFRANCE IMMOBILIER - 4T2016