

# BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION UFIFRANCE IMMOBILIER

Une politique d'investissement privilégiant l'immobilier de bureau francilien

## ÉDITO



Chers Associés,

Au 30 septembre 2019, le patrimoine d'Ufifrance Immobilier compte 30 actifs (dont un en état futur d'achèvement) et se compose, en valeur, de 92,5 % de bureaux et 7,5 % de commerces. La totalité de ces actifs se situent en région parisienne, dont près de 68 % à Paris intra-muros.

Une cession partielle de l'actif Tour Maine Montparnasse situé à Paris est intervenue au cours du premier trimestre 2019 pour un montant de 2,88 millions d'euros. L'actif est désormais intégralement sorti du patrimoine de la SCPI au 3<sup>e</sup> trimestre de l'exercice 2019.

Cette cession permet à Primonial REIM de poursuivre sa stratégie de recentrage du patrimoine d'Ufifrance Immobilier vers un portefeuille d'actifs franciliens modernes, et correspondant aux nouveaux usages des utilisateurs.

Au cours du trimestre, plusieurs relocations ont été conduites par les équipes de Primonial REIM pour un volume total de 404 m<sup>2</sup>. Des congés ont été reçus pour un volume de 428 m<sup>2</sup>. Le taux d'occupation financier<sup>1</sup> s'élève à 94,5 % au 30 septembre 2019 contre 92,9 % au 30 juin 2019. Les principales vacances du portefeuille se situent à Nanterre (92) et Courbevoie (92).

Sur le marché secondaire des parts, 8 586 parts ont été échangées au 3<sup>e</sup> trimestre 2019, pour un montant global de 1 358 533 €, à un prix d'exécution moyen de 158,23 €.

La distribution au titre du 3<sup>e</sup> trimestre 2019 s'élève à 1,90 € par part. Suite à la décision de l'assemblée générale ordinaire du 27 juin 2019, une distribution de plus-value de 0,07 € par part a également été réalisée pour les associés plein propriétaires et présents au capital à la date des cessions ayant donné lieu à ces plus-values.

Stéphanie LACROIX, Directeur Général Primonial REIM

### L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

Taux de Distribution 2018\*

4,87 %

TRI 5 ans (2014-2018)

3,33 %

Capitalisation  
(au prix d'exécution\*\*)

315 720 600 €

Associés

8 869

Trésorerie<sup>(1)</sup>

3 338 766 €

Effet de levier<sup>\*\*\*(1)</sup>

1,4

### L'INFO DE LA SCPI UFIFRANCE IMMOBILIER

Retrouvez plus d'information sur Primonial REIM, son actualité et ses solutions d'investissement sur [www.primonialreim.com](http://www.primonialreim.com)

Plus d'information sur votre SCPI dans votre **Espace sécurisé**

Abonnez-vous à nos comptes sur les réseaux sociaux :



SERVICE CLIENTS PRIMONIAL REIM

01 44 21 73 93

[serviceclients@primonialreim.fr](mailto:serviceclients@primonialreim.fr)

Source des données chiffrées : Primonial REIM. Les montants d'acquisitions sont droits inclus. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Les locataires actuels ne préjugent pas des locataires futurs. Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs. L'investissement dans ce fonds comporte des risques, dont le risque de perte en capital.

\* TDVM (Taux de Distribution sur la Valeur Moyenne), soit le dividende brut versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribués) divisé par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

\*\* Sur la base d'un prix de part de 151,92 € correspondant au prix d'exécution TTC résultant de la confrontation du 05/09/2019.

\*\*\* L'effet de levier se définit au sens AIFM et est calculé selon la méthode de l'engagement.

(1) Calculé sur les valeurs au 30/09/2019.

## REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART (EN EUROS)

	4 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2018	1 <sup>er</sup> TRIMESTRE 2019	2 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2019	3 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2019
REVENUS FONCIERS	1,90	1,90	1,90	<b>1,90</b>
REVENUS FINANCIERS	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
REVENUS DISTRIBUÉS	1,90	1,90	1,90	<b>1,90</b>
DISTRIBUTION DE PLUS-VALUE BRUTE	0	0	0	<b>0,07</b>

## MARCHÉS DES PARTS

	4 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2018	1 <sup>er</sup> TRIMESTRE 2019	2 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2019	3 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2019
NOMBRE DE PARTS	2 078 203	2 078 203	2 078 203	<b>2 078 203</b>
NOMBRE DE PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT	6 425	6 284	5 850	<b>5 713</b>

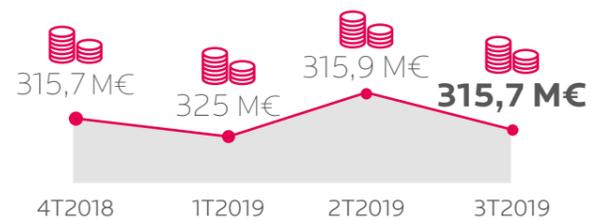
	PRIX D'EXÉCUTION TTC	PRIX D'EXÉCUTION (NET VENDEUR)	PARTS ÉCHANGÉES
05/07/2019	161,97	145,00	5 124
05/08/2019	153,03	137,00	2 389
05/09/2019	151,92	136,00	1 073

Transaction de gré à gré (hors marché secondaire) au cours du 3<sup>e</sup> trimestre 2019.  
Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré.

## ASSOCIÉS



## CAPITALISATION



## VALEURS AU 30/09/2019

Valeur de réalisation au 31/12/2018\*

**193,20 €**

Valeur de reconstitution au 31/12/2018\*\*

**221,16 €**

Valeur IFI\*\*\* indicative 2018

**132,15 €**

(résidents)



Valeur IFI\*\*\* indicative 2018

**132,15 €**

(non résidents)

\* La valeur de réalisation d'une SCPI est égale à la somme de la valeur des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société.

\*\* La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de la SCPI.

\*\*\*La valeur IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière) 2018 est donnée à titre indicatif par la Société de Gestion.

## PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE\*) AU 30/09/2019

### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



### PATRIMOINE IMMOBILIER



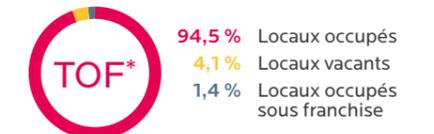
\* Ou par défaut en valeur d'acquisition pour les investissements réalisés depuis le 01/01/2019.

## IMMEUBLES EN PORTEFEUILLE

Cession du trimestre :	PRIX DE VENTE	SURFACE	DATE D'ACQUISITION
TOUR MAINE MONTPARNASSE – 33, AVENUE DU MAINE – PARIS (75)	300 000 €	131 m <sup>2</sup>	18/01/1991

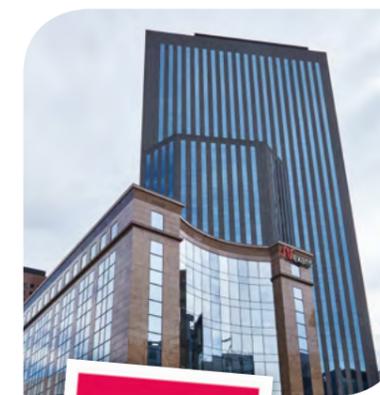
Aucune acquisition ce trimestre.

### ACTIVITÉ LOCATIVE



\* 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.

## PATRIMOINE DE UFIRANCE IMMOBILIER



### LE VINCI COURBEVOIE

- Date d'acquisition : 2017
- Prix d'acquisition (HD) : 22,4 M€
- Locataire : Nexans
- Surface totale : 10 216 m<sup>2</sup>
- Quote-part de détention : 45 %

### RUE DU LOUVRE PARIS 2<sup>e</sup>

- Date d'acquisition : 2014
- Prix d'acquisition (HD) : 36,2 M€
- Locataire : BPE
- Surface totale : 3 017 m<sup>2</sup>
- Quote-part de détention : 100 %



Retrouvez les actifs emblématiques de Primonial REIM sur son **Book Patrimoine !**

Les investissements réalisés ne préjugent pas des performances futures.

## 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 Direction Relation Clients. Pour ce faire, l'investisseur doit adresser un mandat d'achat dûment complété, disponible auprès du Service Direction Clients 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 % du prix de vente 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 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 un taux d'imposition de 36,2 %. 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 plusvalue réalisée. À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, les revenus financiers perçus par la SCPI sont désormais soumis à une imposition forfaitaire unique de 30 % qui se décompose de la manière suivante :

- un prélèvement forfaitaire unique (PFU) d'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % (contre 24 % pour 2017),

- les prélèvements sociaux (PS) au taux global de 17,2 % (contre 15,5 % pour 2017).

Ces revenus financiers continuent de faire l'objet d'un prélèvement à la source à titre d'acompte d'impôt sur le revenu sauf si les contribuables ont demandé une dispense de prélèvement avant le 30 novembre de l'année antérieure au versement, dans les conditions existantes. Pour les personnes physiques non résidentes, le taux de retenue à la source est aligné sur le taux de PFU, soit 12,8 %. Le taux de retenue à la source est maintenu à 30 % pour les personnes morales non résidentes.

**Déclaration des revenus et IFI.** Primonial REIM vous adressera les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale. La valeur IFI par part sera transmise avec les informations fiscales prévues pour remplir les déclarations de revenus. 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 du 01/01/2014, le taux de TVA applicable est de 20,00 %.

## INFORMATIONS RÉGLEMENTAIRES

**Endettement et effet de levier.** La SCPI Ufifrance 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 Ufifrance Immobilier est exprimé sous la forme d'un ratio entre son exposition et sa valeur de réalisation.

**Profil de liquidité.** Au 30/09/2019, 5 713 parts sont en attente de retrait. La liquidité de la SCPI Ufifrance Immobilier est par conséquent peu organisée. 100 % des actifs de la SCPI sont considérés non liquides. Aucun de ces actifs ne fait l'objet d'un traitement spécial.

## 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 de délivrance :** 19 août 2011

**Durée de la SCPI :** 99 ans

**Capital Maximum Statutaire :** 457 347 051 €

**Dépositaire :** CACEIS Bank

**Évaluateur immobilier :** EXPERTISES GALTIER

BTI | UFIFRANCE IMMOBILIER | 3T2019