

# Bulletin Trimestriel d'Information UFIFRANCE IMMOBILIER

3<sup>ème</sup> trimestre 2015

Période analysée :

du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2015

Période de validité : 4<sup>ème</sup> trimestre 2015

Société de gestion : Primonial REIM  
N° Agrément : GP 11000043 du 16/12/2011  
N° Siren : 531 231 124 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 septembre 2015, le patrimoine d'Ufifrance Immobilier compte 24 actifs et se compose de bureaux à hauteur de 89 % et de 11 % de commerces (en valeur). La totalité de ces actifs se situent en région parisienne, dont 57 % à Paris intra-muros.

Au mois de septembre, votre SCPI a acquis une participation dans une SCI gérée par Primonial REIM, à hauteur de 15 millions d'euros. La SCI Ardeko détient un ensemble immobilier neuf, situé avenue Emile Zola à Boulogne-Billancourt (92). Livré en décembre 2013 et certifié HQE,

LEED PLATINIUM et BBC, doté d'une forte personnalité architecturale inspirée de l'Art Déco, l'actif est localisé au cœur du « Trapèze », l'un des quartiers d'affaires les plus établis en Ile-de-France. Composé de trois bâtiments représentant plus de 20 000 m<sup>2</sup>, l'ensemble est loué à 8 locataires dont 3 commerces en pied d'immeuble.

Au niveau de l'activité locative, le trimestre a été marqué par la relocation de la Butte Verte à Noisy-le-Grand, en totalité, pour 6 920 m<sup>2</sup>. Cet actif était vacant depuis plusieurs années et constituait la vacance physique la plus importante de votre SCPI. Les équipes de Primonial REIM ont conclu, pour le compte de votre SCPI, un bail avec l'entreprise Centrex.

Le marché secondaire des parts a été actif avec 13 565 parts échangées pour un volume total de 2 075 789,80 euros en prix d'exécution tous frais compris. Le prix d'exécution sur le marché secondaire des parts a évolué de 150,80 euros pour la confrontation de juillet, à 156,38 euros par part pour la confrontation de septembre.

La distribution au titre du 3<sup>ème</sup> trimestre 2015 s'élève à 2,01 euros par part, soit 6,03 euros par part depuis le début de l'année, dont 1,52 euro de distribution de réserves.

Sources données chiffrées : Primonial REIM

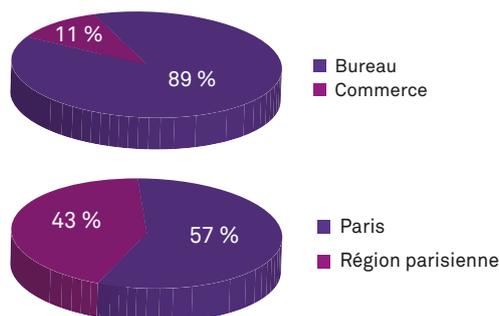
## CHIFFRES CLÉS AU 30 SEPTEMBRE 2015

Distribution au titre du 3 <sup>ème</sup> trimestre 2015	2,01 € brut / part
Nombre d'associés	9 711
Capitalisation (au prix de d'exécution*)	324 989 385 €
Parts en attente de retrait (0,26 % du nombre total de parts)	5 372
Taux d'occupation financier	88,1 %
Trésorerie	7 097 378 €
Effet de levier	1,1

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

\* sur la base d'un prix de part de 156,38 euros correspondant au prix d'exécution TTC résultant de la confrontation du 04/09/2015.

## PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE\*\*) AU 30/09/2015



\*\* ou par défaut en valeur d'acquisition pour les investissements réalisés depuis le 01/01/2015

## CAPITAL

	31/12/2014	31/03/2015	30/06/2015	30/09/2015
Nombre d'associés	9 768	9 749	9 727	9 711
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	313 393 012	324 989 385	324 989 385

\* sur la base d'un prix de part de 156,38 euros correspondant au prix d'exécution TTC résultant de la confrontation du 04/09/2015.

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### ► Acquisition du trimestre



#### SCI Ardeko (150 000 parts)\*

Ardeko - 58, avenue Emile Zola - Boulogne-Billancourt (92)

Prix d'acquisition	15 000 000 €
Surface	2 030 m <sup>2</sup>
Locataire	Plusieurs locataires
Quote-part de détention	10,1 %

\* SCI gérée par Primonial REIM

### ► Cession du trimestre

Aucune cession ce trimestre

### ► Taux d'occupation financier

	31/12/2014	31/03/2015	30/06/2015	30/09/2015
Taux d'occupation financier (en % des loyers)	86,9 %	88,4 %	85,7 %	88,1 %

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.

### ► Situation locative au 30/09/2015

Le montant des loyers encaissés au titre du 3<sup>ème</sup> trimestre 2015 s'élève à 4 535 846,10 €.

	VILLE	ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	% SURFACE TOTALE
Locaux vacants au 30/09/2015	Levallois-Perret (92)	62/72, rue de Villiers	3 706	5,6 %
	La Défense (92)	12, place de la Défense	1 700	2,6 %
	Nanterre (92)	Plein Ouest - 77, avenue Georges Clémenceau	1 301	2,0 %
	Boulogne-Billancourt (92)	Ardeko, 58 avenue Emile Zola	797	1,2 %
	Paris (75)	18, rue Jean Giraudoux	723	1,1 %
	Paris (75)	5, avenue d'Italie	170	0,3 %
	Paris (75)	18, rue d'Hauteville	165	0,2 %
		<b>TOTAL</b>	<b>8 562</b>	<b>12,9 %</b>
Relocations au cours du trimestre	Noisy-le-Grand (93)	Descartes II - 2, rue de la Butte Verte	6 920	10,4 %
	Paris (75)	5, avenue d'Italie	245	0,4 %
		<b>TOTAL</b>	<b>7 165</b>	<b>10,8 %</b>
Congés délivrés au cours du trimestre	Paris (75)	5, avenue d'Italie	384	0,6 %
			<b>TOTAL</b>	<b>384</b>

## MARCHÉ DES PARTS

	PRIX D'EXÉCUTION TTC	PRIX D'EXÉCUTION (NET VENDEUR)	PARTS ÉCHANGÉES
03/07/2015	150,80	135,00	2 161
05/08/2015	150,80	135,00	5 994
04/09/2015	156,38	140,00	5 410

### ► Transaction de gré à gré (hors marché secondaire) au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2015

Une transactions de gré à gré a été enregistrée au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre de l'année, 245 parts ont été échangées au prix de 135,00 € par part.

### REVENUS DISTRIBUÉS PAR PARTS (en euros)

	4 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2014	1 <sup>ER</sup> TRIMESTRE 2015	2 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2015	3 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2015
Revenus fonciers	2,01	2,01	2,01	2,01*
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>2,01</b>

\* En application de la résolution n° 14 votée lors de la dernière Assemblée Générale, la distribution intègre un prélèvement sur le poste « réserve » figurant aux capitaux propres de la société à hauteur de 1,52 € par part.

En application de la 13<sup>ème</sup> résolution, votée lors de la dernière Assemblée générale, et afin de respecter l'égalité entre les porteurs, il sera versé aux associés personnes morales et personnes physiques résidentes en France et UE un montant unitaire équivalent à l'impôt payé pour le compte des personnes physiques non résidentes UE (soit autour de 0.878 €/part).

Pour les personnes physiques résidente en France et UE :

- 0,7677 €/part pour extinction de leur créance ;
- 0,1109 €/part seront versés en numéraires.

Pour les personnes morales un versement en numéraire de 0,878 €/part

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

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'Ufifrance Immobilier s'élève pour la période 2009/2014 (TRI sur 5 ans) à 5,87 % et pour la période 2004/2014 (TRI sur 10 ans) à 5,81 %. Le TDVM (Taux de Distribution sur Valeur de Marché) 2014 est de 5,43 %.

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).

### VALEURS PAR PART

Valeur indicative ISF 2014	135,00 €
Valeur de réalisation au 31/12/2014	164,95 €

Les personnes concernées par l'ISF doivent évaluer elles-même la valeur de leurs parts. À cet effet, nous vous indiquons la valeur de réalisation en cours.

### 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 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 %.

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.