



2016

SCPI UFIFRANCE IMMOBILIER / RAPPORT ANNUEL





UFIFRANCE IMMOBILIER > SOMMAIRE

■ Présentation	p4
> Organes de gestion et de contrôle	p5
> Chiffres clés	p6
> Le marché de l'immobilier d'entreprise	p7
■ Rapport de la société de gestion	p8
■ Les comptes au 31 décembre 2016	p18
■ Annexe financière	p22
■ Rapport de la société de gestion à l'Assemblée Générale Extraordinaire	p30
■ Rapport du Conseil de Surveillance	p32
■ Rapports du Commissaire aux Comptes	p34
■ Projet de résolutions	p36
Glossaire	p42



GRÉGORY FRAPET,
DIRECTEUR GÉNÉRAL
PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

En 2016 le patrimoine immobilier de votre SCPI est resté stable. Ufrance Immobilier n'a pas cédé ni acquis d'actif supplémentaire. Nous restons à l'affût d'opportunités d'acquisition, mais dans un contexte de vigilance renforcée sur un marché des bureaux complexe, où les rendements à l'acquisition tendent à baisser. Les futures acquisitions réalisées pour le compte de votre SCPI devront respecter l'identité de son patrimoine, composé aujourd'hui de bureaux et de commerces de qualité en Ile-de-France.

Nous sommes également à la recherche d'opportunités d'arbitrage de certains actifs de votre patrimoine, notamment ceux qui nécessitent des travaux importants. L'un des objectifs de la gestion est de rajeunir le patrimoine immobilier de votre SCPI, acquis pour sa majorité entre 1990 et 1994. C'est principalement le coût de cette nécessaire modernisation qui a occasionné la baisse du dividende de 8,04 euros par part en 2015 à 7,60 euros par part en 2016. Nous avons la conviction que cette gestion active est la plus protectrice de votre revenu à terme.

Le taux d'occupation financier¹ moyen sur l'année 2016 s'élève à 91,8%. Au cours de l'exercice, les équipes de Primonial REIM ont mis en location près de 2 700 m² et renouvelé des baux portant sur plus de 5 300 m². Le 64 rue Bonaparte à Paris a été libéré par son locataire Nespresso (642 m²). C'est la principale libération sur l'exercice. L'adresse prestigieuse de cet actif est attractive pour de nombreux locataires, et les équipes de Primonial REIM sont mobilisées pour le relouer dans de bonnes conditions.

Sur le marché secondaire des parts, l'année 2016 s'est révélée positive puisque le nombre de parts en attente de retrait a été divisé par 3 et ne s'élève plus qu'à 0,10% des parts en circulation. Sur la même période, le prix d'exécution des parts a augmenté de 7,40%, soit une revalorisation notable de votre capital sur un an.

Les résolutions présentées à l'Assemblée Générale ordinaire de votre SCPI comprennent le renouvellement de 3 membres du Conseil de Surveillance. A titre extraordinaire, nous vous proposons également de compléter la stratégie d'investissement de votre SCPI en l'étendant, sous certaines conditions, aux parts de sociétés établies en zone euro, et nous vous proposons de plafonner certaines commissions de cession dues à la Société de Gestion dans le cadre du traitement des dossiers de succession.

Au nom de toute l'équipe de Primonial REIM je vous remercie de votre confiance.

Grégory Frapet, Directeur Général de Primonial REIM

1. Taux D'occupation Financier : exprime la part des loyers, indemnités d'occupation facturées et indemnités compensatrices de loyers dans l'ensemble des loyers facturables si l'intégralité du patrimoine de la SCPI était loué

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



PRÉSENTATION





▶ ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION PRIMONIAL REIM

Primonial Real Estate Investment Management (Primonial REIM) est une Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital social de 825 100 euros. Son siège social est situé au 83/85 avenue Marceau, 75016 Paris. Elle est immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro SIREN 531 231 124.

Primonial REIM a été agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de société de gestion de portefeuille en date du 16 décembre 2011 sous le numéro GP 11000043. En tant que société de gestion de fonds d'investissements alternatifs, Primonial REIM a obtenu son agrément au titre de la Directive AIFM en date du 10 juin 2014.

DIRECTOIRE

Laurent Fléchet, Président
Grégory Frapet, Directeur général
Stéphanie Lacroix, Directeur général

CONSEIL DE SURVEILLANCE (AU 31/12/2016)

André Camo, Président
Martine Simon-Claudiel, Vice-Présidente
Valery Bordes, Membre
François Pochard, Membre
Stéphane Vidal, Membre
Paul Younès, Membre

SCPI UFIFRANCE IMMOBILIER

UFIFRANCE IMMOBILIER est une Société Civile de Placement Immobilier créée le 5 octobre 1988. Le dernier visa AMF a été obtenu le 19 août 2011 sous le numéro 11-27.

Le gérant d'UFIFRANCE IMMOBILIER est la société de gestion Primonial REIM.

UFIFRANCE IMMOBILIER est inscrite au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 348 210 097.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Jean-Paul Daubisse, Président
AVIVA VIE
Jacques Duluc
Joël Marty
Sophie Dallière
Martine Simon-Claudiel
Marc Lepoivre
Alain Shmutz
Union Financière de France Banque
SCI Primonial Capimmo
SPIRICA

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Ernst & Young et Autres	<i>Titulaire</i>
Picarle & Associés	<i>Suppléant</i>

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

Expertises Galtier

DÉPOSITAIRE

CACEIS Bank

Tous les montants indiqués dans ce rapport annuel sont exprimés en euros.

► CHIFFRES CLÉS

La SCPI Uifrance Immobilier a été créée le 5 octobre 1988 (visa COB 88-84) pour une durée statutaire de 99 ans. Uifrance Immobilier est une SCPI à capital fixe investie en immobilier d'entreprise.

La collecte de capitaux a eu lieu entre 1989 et 1994. Gérée jusqu'en 2011 par Segesfi, filiale de l'Union Financière de France, la SCPI a confié sa gestion à Primonial REIM lors de son assemblée générale du 4 juillet 2011.

	31/12/2016	31/12/2015
Nombre d'associés	9 558	9 700
Nombre de parts	2 078 203	2 078 203
Valeur vénale du patrimoine immobilier et ANR ¹ des parts de sociétés immobilières	419 240 916,44	383 217 462,48
Valeur vénale du patrimoine immobilier par transparence (y compris actifs détenus indirectement)	427 724 627,77	391 802 050,49
Valeur comptable	349 925 964,51	349 899 949,09
Valeur de réalisation	373 096 458,23	337 594 667,93
Valeur de reconstitution	426 163 466,05	381 455 756,07
Capitalisation ²	336 606 539,91	313 393 012,40
Revenus locatifs par part ³	9,21	9,64
Résultat par part ³	7,35	5,78
Distribution par part au titre de l'année ³	7,60	8,04*
Report à nouveau par part ³	0,57	0,82
Surface en m ²	65 948	65 948
Nombre de lignes du patrimoine	24	24
Taux d'occupation financier ⁴	89,2%	93,3%
Prix d'exécution tous frais compris ⁵	161,97	150,80
Prix d'exécution net vendeur ⁵	145,00	135,00
Nombre de parts en attente de cession	2 084	6 820

1. Actif Net Réévalué.

2. Sur la base d'un prix d'exécution tout frais compris.

3. Ces prix s'entendent pour une part en jouissance sur la totalité de l'exercice.

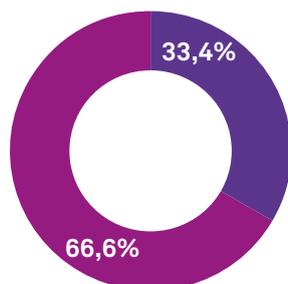
4. Le taux d'occupation financier (TOF) est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyer par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

5. Prix résultant de la dernière confrontation de l'année en date du 4 décembre sur le marché secondaire.

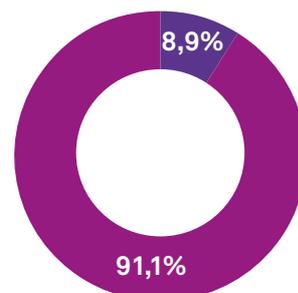
* dont distribution de la réserve spéciale pour travaux de 1,52 euro par part.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2016⁽¹⁾ (% DE LA VALEUR VÉNALE)



■ Région parisienne
■ Paris



■ Bureaux
■ Commerces

(1) Nous avons retenu, pour qualifier la typologie de chaque actif, son affectation principale.



▶ LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

L'année 2016 a été marquée par le retour du risque politique. En juin, le Brexit a eu pour conséquence une volatilité accrue sur les marchés actions et le passage en régime de taux d'intérêt réels négatifs en Allemagne et en France au cours du mois de juillet. L'issue de l'élection présidentielle américaine en novembre, accueillie défavorablement, puis favorablement par les marchés, laisse entrevoir la possibilité d'une inflexion de la politique de la Federal Reserve. Le programme du nouveau Président des Etats-Unis est résolument inflationniste (arrêt de l'immigration, renégociation des accords commerciaux, financement public des infrastructures). Si elle était effectivement mise en œuvre et si elle s'accompagnait d'une croissance économique, la hausse des taux d'intérêt serait alors inévitable. Elle est anticipée par la majorité des observateurs pour 2017.

Pour le marché immobilier, il semble que cet environnement mouvant doive favoriser une accalmie sur les valeurs du bureau. Alors que les rendements ont atteint en 2016 un creux historique avec certains actifs prime acquis à un rendement inférieur à 3%, ils pourraient désormais être orientés à la hausse.

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

L'investissement en immobilier d'entreprise en Europe s'est élevé en 2016 à 230 milliards d'euros, soit 10% de moins qu'en 2015. L'écart est largement imputable au brexit : l'investissement au Royaume-Uni a diminué de 28% en 2016 par rapport à 2015. C'est en 2017 que l'impact réel du Brexit sur les marchés immobiliers européens pourra réellement être observé, avec la concrétisation des décisions de relocalisation d'entreprises qui ont besoin d'un accès aux marchés européens, au premier rang desquels les acteurs financiers. HSBC a ainsi annoncé que 20% de ses activités londoniennes de banque d'investissement, soit

1 000 personnes, seraient transférées à Paris. La France reste encore le plus « national » des grands marchés immobiliers européens, avec 71% d'investisseurs domestiques en 2016 (57% en Allemagne), le potentiel est donc réel si les conditions d'accueil des entreprises sont renforcées.

En France, le volume d'engagements cumulés en immobilier d'entreprise a atteint 24 milliards d'euros en 2016. C'est la première fois que les montants investis en France dépassent 20 milliards d'euros 3 années de suite. L'appétence des investisseurs pour l'immobilier est donc non seulement forte, mais constante.

Avec 2,4 millions de m², la demande locative placée en bureaux augmente de 7% par rapport à 2015. Ce chiffre confirme la bonne orientation du marché locatif après le creux de 2013. Il est d'autant plus encourageant que le regain des petites et moyennes transactions (< 5000 m²) depuis un an se poursuit. La croissance économique redevient un moteur de la demande locative.

En termes de territoires, La Défense a connu une activité transactionnelle très importante, marquée par l'arrivée de Deloitte sur la Tour Majunga, ainsi que le secteur Paris Centre Ouest autour du XV^{ème} arrondissement avec l'arrivée du groupe Altice sur le Qu4drans.

Le taux de vacance francilien est le plus bas depuis 2009 (6,2% au 31/12/2016, 3,1% à Paris intra muros). Le stock d'offre immédiate a baissé de 10% sur un an (3,5 millions de m²). Ceci a conduit à l'augmentation des lancements « en blanc » ou « en gris », qui seront couronnées de succès si le bien prouve son attractivité locative dans son marché. En tout état de cause, la construction de bureaux n'a pas connu d'emballement. Ceci confirme le caractère prudentiel des investisseurs ces dernières années. C'est l'une des différences majeures entre la situation actuelle et celle de 2007 ou du début des années 90. Il faut cependant noter qu'il existe en Ile-de-France des « poches de vacance » problématiques, en péri-Défense ou dans certains marchés de seconde Couronne, où se concentre l'obsolescence.

Malgré cette pression foncière, les loyers faciaux restent stables en Ile-de-France, à des niveaux relativement faibles. Les mesures d'accompagnement, qui avaient atteint en 2015 des niveaux historiquement élevés (30% à La Défense, 20 à 25% à Paris), ont servi de variable d'ajustement. Elles tendent à diminuer. Cependant, il faudra attendre que les mesures d'accompagnement diminuent très sensiblement avant d'envisager une véritable hausse des loyers.

Avec un rendement de 3% pour les actifs prime et de 4% pour les actifs core, le point d'entrée dans l'immobilier de bureau reste élevé en termes de prix au mètre carré. La création de valeur reste possible en bureau, soit sur des opérations opportunistes, soit à partir de loyers bas, mais elle reste conditionnée à la reprise économique.

MARCHÉ DES SCPI

Le marché des SCPI a une nouvelle fois connu une collecte historiquement élevée avec 5,5 milliards d'euros collectés au cours de l'exercice 2016. La capitalisation totale du secteur s'établit au 31 décembre 2016 à 43,5 milliards d'euros pour 178 SCPI gérées par 28 sociétés de gestion. Le Taux de Distribution sur Valeur de Marché moyen en 2016 s'élève à 4,63% et l'évolution moyenne de prix de part s'élève à 2,34%.

Cette attractivité des SCPI – et de l'immobilier d'entreprise en général s'explique par le besoin que rencontrent les investisseurs d'un revenu régulier et d'une décorrélation avec les marchés financiers, dans un contexte où les placements sans risque délivrent un rendement faible et où les marchés actions ont connu, en 2016, des à-coups importants.

Cette nouvelle maturité atteinte par le marché des SCPI se double d'une régulation plus stricte, depuis l'entrée en vigueur de la loi de transposition de la Directive AIFM fin 2013.

Source des données chiffrées : CBRE, ASPIM-IEIF, Immostat



RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION



► RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Mesdames, Messieurs,

En 2016 le patrimoine immobilier de la SCPI UfiFrance Immobilier n'a pas varié. Votre SCPI n'a pas cédé ni acquis d'actif nouveaux. Pour autant, 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.

Au cours de l'exercice, les équipes de Primonial REIM ont mis en location près de 2 700 m² et renouvelé des baux portant sur plus de 5 300 m². Le 64 rue Bonaparte à Paris a été libéré par son locataire Nespresso. Le taux d'occupation financier moyen sur l'année 2016 s'élève à 91,8 %.

L'expertise du patrimoine immobilier, réalisée par l'expert externe en évaluation Expertises Galtier, fait état d'une valeur de 419 240 916 euros hors droits au 31 décembre 2016, en forte hausse (+9,4 %) par rapport à l'exercice précédent.

Sur le marché secondaire des parts, l'année 2016 s'est révélée positive puisque le nombre de parts en attente de retrait a été divisé par 3, passant de 6 820 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 7,40%. 51 663 parts ont été échangées au cours de l'exercice 2016, soit un volume de 8 292 169 euros.

Au titre de l'année 2016 le résultat net de votre SCPI s'élève à 7,35 euros par part. Nous vous proposons une distribution de 7,60 euros par part. Ce revenu est en diminution par rapport à celui de l'année 2015 (8,04 € 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.

Les résolutions présentées à l'Assemblée Générale ordinaire de votre SCPI comprennent le renouvellement de 3 membres du Conseil de Surveillance.

La Société de Gestion

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

► LE PATRIMOINE IMMOBILIER

Au 31 décembre 2016, la SCPI UfiFrance Immobilier détient un patrimoine de 24 actifs dont 21 immeubles de bureaux et 3 commerces pour une surface totale de 65 948 m². L'ensemble des actifs est localisé en Ile-de-France.

Certains actifs de bureaux comprennent une partie de commerce ou d'habitation :

- l'actif boulevard Saint-Germain (Paris, 75) comprend, aux 5^{ème} et 6^{ème} étages, une partie résidentielle ;
- le 1^{er} étage de la Tour Maine Montparnasse (Paris, 75) comprend des locaux commerciaux ;
- l'immeuble de l'avenue d'Italie (Paris, 75) comprend un local commercial en pied d'immeuble.

Nous avons choisi de déterminer la typologie des immeubles à partir de leur affectation prédominante. Ainsi 91,1 % du patrimoine immobilier de la SCPI (en valeur vénale au 31 décembre 2016) est composé d'actifs de bureaux et 8,9 % de murs de commerces. 100 % du patrimoine immobilier (en valeur vénale au 31 décembre 2016) est localisé en Ile-de-France, dont 66,6 % à Paris intra-muros.

COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER en % de la valeur des immeubles au 31/12/2016

	BUREAUX	COMMERCES	TOTAL
Paris	57,7%	8,9%	66,6%
Région parisienne	33,4%	0,0%	33,4%
TOTAL	91,1%	8,9%	100,0%

ÉVOLUTION DES VALEURS VÉNALES

La valeur vénale hors droits du patrimoine d'Ufifrance Immobilier, établie par l'expert externe en évaluation Expertises Galtier lors de la campagne d'expertise 2016, s'élève à 404 620 000 euros au 31 décembre 2016, 419 240 916 euros incluant les actifs détenus indirectement par la SCPI via des participations dans des SCI. À périmètre constant, la valeur vénale globale du patrimoine augmente de 9,4 %.

SITUATION LOCATIVE

Les revenus locatifs de la SCPI en 2016 s'élèvent à plus de 19 millions d'euros, soit une baisse de 4,4 % par rapport à 2015. Le patrimoine immobilier d'Ufifrance Immobilier est loué à 103 locataires. Les 10 principaux locataires en termes de loyer annuelisé représentent 60,7 % de l'ensemble des flux locatifs.

► 10 PRINCIPAUX LOCATAIRES AU 31 DÉCEMBRE 2016

LOCATAIRE	SECTEUR D'ACTIVITÉ	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE* EN M ²	LOYER ANNUEL*	POIDS DANS REVENU LOCATIF ANNUEL
HENKEL FRANCE	Santé Hygiène	Boulogne-Billancourt	151/167, rue de Silly	Bureaux	7 594	2 550 610	12,9%
B P E	Banque	Paris	60/62, rue du Louvre 67, rue Montmatre	Bureaux	3 142	1 761 930	8,9%
ISCOM	Formation	Paris	4, cité de Londres	Bureaux	2 695	1 245 872	6,3%
EDF	Energie	Paris	69/71, rue Miromesnil	Bureaux	3 115	1 220 269	6,2%
DRFIP ILE DE FRANCE	Service Public	Paris	18, rue du Croissant	Bureaux	2 270	1 190 364	6,0%
SEDIF	Banque	Paris	120, boulevard Saint-Germain	Bureaux	1 854	1 010 058	5,1%
BNP PARIBAS	Banque	Nanterre	85/93, rue des Trois Fontanots	Bureaux	2 805	941 959	4,8%
SIMON ASSOCIES	Avocats	Paris	47, rue de Monceau	Bureaux	1 536	821 220	4,2%
ALTI	Consulting	Levallois-Perret	88, rue de Villiers	Bureaux	1 935	680 774	3,5%
ALLERGAN FRANCE	Alimentaire	Courbevoie	12, place de la Defense	Bureaux	1 132	547 935	2,8%
TOTAL					28 078	11 970 992	60,7%

* Quote-part de détention

Le taux d'occupation financier¹ s'élève pour l'année 2016 à 91,8 % en moyenne.

En termes de surface, sur les 65 948 m² du patrimoine immobilier d'Ufifrance Immobilier, 5 075 m² étaient vacants au 31 décembre 2016, soit un taux d'occupation physique instantané de 92,3 %².

► VACANTS

Les surfaces vacantes au 31 décembre 2016 sont les suivantes :

VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE* EN M ²	LOYER POTENTIEL ANNUEL*
Nanterre (92)	177, avenue Georges Clémenceau	Bureau	1 953	291 990
Courbevoie (92)	12, place de La Défense	Bureau	1 702	689 090
Boulogne (92)	58, avenue Emile Zola	Bureau	397	181 487
Paris (75)	120, boulevard Saint Germain	Bureau	397	73 752
Paris (75)	18, rue Jean Giraudoux	Bureau	395	164 760
Paris (75)	5, avenue d'Italie	Bureau	231	83 730
			5 075	1 484 809

*Quote-part de détention

1. Le taux d'occupation financier (TOF) est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

2. Les modalités de calcul du taux d'occupation physique (TOP) sont spécifiques à chaque société de gestion et ne permettent donc pas un comparatif exact entre SCPI.



► CONGÉS

Les congés reçus pour 2017 au 31/12/2016 portent sur 3 507 m², soit 5,32 % de la surface en exploitation.

LOCATAIRE	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE* EN M ²	LOYER POTENTIEL ANNUEL*	DATE DE DÉPART
ALTI	Levallois-Perret	88, rue de Villiers	Bureau	1 935	678 508	31/05/2017
SNAPCOM	Nanterre	126, avenue Georges Clémenceau	Bureau	190	17 563	31/08/2017
CEGELEC	Nanterre	93 rue des Trois Fontanots	Bureau	1 246	403 488	31/08/2017
MODIS France	Nanterre	177, avenue Georges Clémenceau	Bureau	75	9 140	31/12/2016
Personne physique	Paris	120, boulevard St Germain	Résidentiel	61	24 096	19/12/2016
TOTAL				3 507	1 132 795	

* Quote-part de détention

► LOCATION

15 nouveaux baux et 4 renouvellements ont été finalisés par les équipes de Primonial REIM au cours de l'exercice 2016 et ont permis de louer 7 983 m² :

Nouveaux baux

LOCATAIRE	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE* EN M ²	LOYER ANNUEL *	DATE D'EFFET
CARTE NOIRE	Boulogne	58, avenue Emile Zola	Bureau	272	138 170	01/08/2016
Ai3	Boulogne	58, avenue Emile Zola	Bureau	76	38 252	01/02/2016
INTERFACE IDF	Nanterre	177, avenue Georges Clémenceau	Bureau	356	50 290	01/06/2016
STENTYS	Paris	18, rue d'Hauteville	Bureau	(T3) 322	107 980	04/07/2016
AVRIL PA	Paris	33, avenue du Maine	Bureau	271	101 520	19/04/2016
Personne physique	Paris	120, boulevard Saint Germain	Résidentiel	(T2) 243	81 648	15/06/2016
MATA CAPITAL	Paris	18, rue Jean Giraudoux	Bureau	(T1) 193	80 270	01/04/2016
VAL SOFTWARE	Paris	2, rue de la Butte Verte	Bureau	174	57 800	01/01/2016
MARTIN MEDIA	Paris	18, rue d'Hauteville	Bureau	(T1) (T2) 164	58 900	01/05/2016
MARKET PLAY	Boulogne	58, avenue Emile Zola	Bureau	(T2) 15	7 467	18/06/2016
YELE	Nanterre	177, avenue Georges Clémenceau	Bureau	(T2) 319	41 470	15/08/2016
AVRIL PA	Paris	33, avenue du Maine	Bureau	(T3) 107	44 566	01/09/2016
WILD TRIGGER	Nanterre	177, avenue Georges Clémenceau	Bureau	(T4) 75	13 500	17/10/2016
CONSTRUCTIONS SAINT ELOI	Nanterre	177, avenue Georges Clémenceau	Bureau	75	12 500	01/09/2016
CARTE NOIRE	Boulogne	58, avenue Emile Zola	Archive	4	1 009	01/10/2016
TOTAL				2 665	835 341	

Renouvellements & avenants

LOCATAIRE	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE* EN M ²	LOYER ANNUEL *	DATE D'EFFET
SIMON ASSOCIES	Paris	47, rue de Monceau	Bureau	(T3) 1 536	821 220	01/07/2016
ISCOM	Paris	4, Cité de Londres	Bureau	(T3) 2 695	1 240 000	01/09/2015
BATIWEB.COM	St Quentin-en-Yvelines	41/43, avenue du Centre	Bureau	764	118 480	01/10/2016
I-BUSINESS SOLUTIONS	St Quentin-en-Yvelines	41/43, avenue du Centre	Bureau	(T4) 323	54 535	01/12/2016
TOTAL				5 318	2 234 235	

*Quote-part de détention



TRAVAUX

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (grosses réparations couvertes par la provision, aménagements et installations, climatisations et renouvellement de climatisations, entretiens courants, remises en état locatifs) et le montant de la provision pour grosses réparations existant au 31 décembre 2016.

	2016
Travaux réalisés	494 300,65
Provisions pour grosses réparations au 31 décembre	9 121 807,10

RATIO D'ENDETTEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2016

Ratio d'endettement maximal statutaire	30,00 %
Valeur d'expertise 2016 par transparence*	427 724 628
Dettes au 31/12/2016**	51 627 279
Ratio d'endettement au 31/12/2016	12,07 %

* Incluant les valeurs d'expertises des actifs détenus via des participations.

** Analyse par transparence.



► RÉSULTATS ET DISTRIBUTION

Au terme de l'exercice 2016, le résultat de la SCPI Ufifrance Immobilier s'élevait à 15 269 301 euros, portant ainsi, compte tenu du report à nouveau de l'exercice antérieur de 1 704 856,78 euros le montant total distribuable à 16 974 158 euros.

La distribution au titre de l'exercice 2016 s'est élevée à 15 794 342 euros, soit 7,60 euros pour une part en jouissance tout au long de l'année, en baisse par rapport à l'exercice précédent.

	01/01/2011	01/01/2012	01/01/2013	01/01/2014	01/01/2015	01/01/2016
Prix d'exécution, tout frais compris, au	145,21	130,69	134,04	150,80	150,80	150,80
Résultat par part ¹	7,46	8,03	8,47	7,89	5,78	7,35
Dividende versé au titre de l'année ²	7,30	8,00	8,00	8,04	8,04*	7,60
Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) ^{1/3}	5,14% ²	5,80% ²	5,78% ²	5,43%	5,22%	4,74%
Report à nouveau cumulé par part au capital ^{1/4}	1,21	1,24	1,71	1,56	0,82	0,57

Après affectation du résultat 2016, le report à nouveau s'élèvera à 1 179 815,53 euros, soit 0,57 euro par part et 27 jours de distribution.

Taux de distribution sur valeur de marché 2016	4,74 %
TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE (TRI)	
TRI 5 ans	7,95 %
TRI 10 ans	3,79 %

Le TRI (Taux de Rentabilité Interne) annualisé d'Ufifrance Immobilier s'élève pour la période 2012-2016 (5 ans) à 7,95 % et pour la période 2007-2016 (10 ans) à 3,79 %. Le taux de distribution sur valeur de marché³ (TDVM), calculé selon les normes de place, s'élève pour 2016 à 4,74 %.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

1. Résultat, dividende, distribution et report à nouveau pour une part ayant eu jouissance au 1^{er} janvier.

2. Taux de rendement selon l'ancienne méthode de calcul : division du dividende versé au titre de l'année par le prix de souscription au 1^{er} janvier de la même année.

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

4. Report à nouveau après affectation du résultat.

* dont distribution réserve spéciale pour travaux de 1,52 euro par part.

▶ CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Ufifrance Immobilier est une SCPI à capital fixe dont l'augmentation de capital a eu lieu entre 1989 et 1994. Le nombre de parts est resté stable depuis à 2 078 203.

Les associés d'Ufifrance Immobilier sont, au 31 décembre 2016, au nombre de 9 558.

ÉVOLUTION DU CAPITAL

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31 DÉCEMBRE	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS AU COURS DE L'ANNÉE*	NOMBRE DE PARTS AU 31 DÉCEMBRE	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31 DÉCEMBRE	RÉMUNÉRATION HORS TAXES DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION LORS DES SOUSCRIPTIONS (AU COURS DE L'ANNÉE)	PRIX D'ENTRÉE AU 31 DÉCEMBRE**
2011	317 965 060,00	-	2 078 203	9 545	-	130,69
2012	317 965 060,00	-	2 078 203	10 156	-	134,04
2013	317 965 060,00	-	2 078 203	9 944	-	150,80
2014	317 965 060,00	-	2 078 203	9 768	-	150,80
2015	317 965 060,00	-	2 078 203	9 700	-	150,80
2016	317 965 060,00	-	2 078 203	9 558	-	161,97

* Capital fermé.

** Correspond au prix d'exécution tous frais compris.

Ufifrance Immobilier est dotée d'un marché secondaire organisé par la société de gestion, sur lequel les ordres d'achat et de vente sont confrontés mensuellement afin de donner lieu à un prix d'exécution. L'acquéreur d'une part sur le marché secondaire paie ce prix d'exécution auquel s'ajoutent les droits d'enregistrement ainsi que les frais liés à l'organisation par la société de gestion du marché secondaire.

En 2016, 51 663 parts se sont échangées sur le marché secondaire d'Ufifrance Immobilier. Le prix d'exécution tous frais compris (161,97 euros au 5 décembre 2016) permet d'établir la capitalisation d'Ufifrance Immobilier, en valeur d'achat, à 336 606 540 euros.

Les ordres de vente n'ayant pas trouvé de contrepartie, en date de la dernière confrontation de l'année, représentent 2 084 parts, soit 0,10 % du nombre total de parts en circulation. Ce nombre de parts en attente, très éloigné du seuil de 10 % qui nécessiterait un signalement à l'AMF, est en-dessous de la norme du marché (0,19 % en moyenne au 31 décembre 2016, source : IEIF). Il s'explique par un nombre relativement important d'ordres de vente à un prix minimum sans rapport avec la situation du marché des parts.

Un marché de gré à gré, non organisé par la société de gestion, existe également. En 2016, 367 parts d'Ufifrance Immobilier ont été échangées sur ce marché.



► ÉVOLUTION PAR PART EN JOUISSANCE DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	2012		2013		2014		2015		2016	
	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU
REVENUS										
Recettes locatives brutes	10,07	96,59%	10,82	98,91%	10,28	98,64%	9,64	96,68%	9,21	95,36%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,04	0,36%	0,01	0,08%	0,04	0,42%	0,00	0,00%	0,00	0,01%
Produits divers	0,32	3,05%	0,11	1,02%	0,10	0,94%	0,33	3,32%	0,45	4,63%
TOTAL DES REVENUS	10,42	100,00%	10,93	100,00%	10,42	100,00%	9,97	100,00%	9,66	100,00%
CHARGES										
Commission de gestion	1,01	9,67%	1,09	9,98%	1,03	9,86%	0,96	9,67%	0,92	9,54%
Autres frais de gestion*	0,04	0,41%	0,22	2,03%	0,33	3,14%	0,36	3,60%	0,35	3,58%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,01	0,07%	0,02	0,23%	0,02	0,16%	0,04	0,41%	0,04	0,44%
Charges immobilières non récupérées	0,59	5,64%	0,55	5,00%	0,74	7,07%	0,85	8,56%	0,59	6,13%
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	1,65	15,79%	1,89	17,24%	2,11	20,24%	2,22	22,24%	1,90	19,69%
Amortissements nets										
- patrimoine	0,00	0,01%	0,00	0,01%	0,00	0,01%	0,00	0,01%	0,00	0,02%
- autres (charges à étaler)										
Provisions										
- dotation provision pour grosses réparations	0,75	7,23%	0,53	4,86%	0,41	3,98%	1,94	19,44%	0,42	4,36%
- dotation nette aux autres provisions**	(0,01)	(0,08%)	0,04	0,41%	0,01	0,07%	0,04	0,36%	(0,01)	(0,09%)
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	0,75	7,16%	0,58	5,28%	0,42	4,06%	1,98	19,82%	0,41	4,28%
TOTAL DES CHARGES	2,39	22,96%	2,46	22,52%	2,53	24,30%	4,19	42,06%	2,32	23,97%
RÉSULTAT	8,03	77,04%	8,47	77,48%	7,89	75,70%	5,78	57,94%	7,35	76,03%
Variation du report à nouveau	0,03	0,29%	0,47	4,30%	(0,15)	(1,44%)	(0,74)	(7,42%)	(0,25)	(2,59%)
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	8,00	76,75%	8,00	73,16%	8,04	77,17%	8,04***	80,64%	7,60	78,66%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	7,99	76,66%	8,00	73,16%	7,85	75,35%	8,04***	80,64%	7,60	78,66%

* Ce poste comprend les frais suivants nets de leurs transferts de charges : les honoraires du Commissaires aux Comptes, les honoraires de commercialisation, d'arbitrage et d'expertise du patrimoine, les frais de dépositaire, les frais de publication, les frais d'Assemblées et de Conseils de Surveillance, les frais bancaires, les frais d'actes, la cotisation AMF, les pertes sur créances irrécouvrables, les commissions de souscription ainsi que les charges financières et exceptionnelles.

** Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

*** Dont distribution de la réserve spéciale pour travaux de 1,52 euro par part.

Les revenus 2016 d'Ufi France Immobilier reculent de 3,1 % par rapport à 2015 sous l'effet de la baisse des recettes locatives (-4,4 %).

Le résultat d'Ufi France Immobilier s'établit à 7,35 euros par part, en hausse de 27,15 % par rapport à l'exercice 2015. La distribution s'établit à 7,35 euros par part et le report à nouveau est porté à 0,57 euro par part.

► VALEURS DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2016

Conformément aux dispositions en vigueur, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs :

- comptable, soit la valeur résultant de l'état du patrimoine,
- de réalisation, soit la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs,
- de reconstitution, soit la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Valeur immobilisée des acquisitions	413 960 917,13
Participations financières	15 181 100,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(79 216 052,62)
Valeur comptable	349 925 964,51
Valeur comptable ramenée à une part	168,38
Valeur des immeubles « actuelle »	404 620 000,00
Valeur des parts de société « actuelle »	14 620 916,44
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(46 144 458,21)
Valeur de réalisation	373 096 458,23
Valeur de réalisation ramenée à une part	179,53
Valeur de réalisation	373 096 458,23
Frais d'acquisition des immeubles	31 077 545,82
Commission de souscription*	21 989 461,99
Valeur de reconstitution	426 163 466,05
Valeur de reconstitution ramenée à une part	205,06

* Y compris la TVA non récupérable sur les commissions de souscription.

► EMPLOI DES FONDS

	Total au 31/12/2015 *	DURANT L'ANNÉE 2016	TOTAL AU 31/12/2016
Fonds collectés	442 870 893,31		442 870 893,31
Plus et moins values sur cessions d'immeubles	5 669 922,57	561 194,67	6 231 117,24
Achats d'immeubles	(428 126 080,94)	(1 015 936,19)	(429 142 017,13)
Amortissements des constructions	23 949 787,31		23 949 787,31
Frais d'acquisition des immobilisations	(52 726 068,28)	(10 138,00)	(52 736 206,28)
Commission de souscription	(47 636 476,22)		(47 636 476,22)
Emprunts	49 155 059,00	(14 155 059,00)	35 000 000,00
Sommes restant à investir	(6 842 963,25)	(14 619 938,52)	(21 462 901,77)

* Depuis l'origine de la société.

► INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

En application de l'article D. 441-4 du Code du Commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture du 31 décembre 2016 des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance.

ÉCHÉANCES (J= DATE DE CLÔTURE)	DETTES ÉCHUES À LA CLÔTURE	ÉCHÉANCES À J+15	ÉCHÉANCES À J+16 ET J+30	ÉCHÉANCES À J+31 ET J+45	ÉCHÉANCES À J+46 ET J+60	ÉCHÉANCES AU-DELÀ DE J+60	HORS ÉCHÉANCE	TOTAL DETTES FOURNISSEURS
Fournisseurs								
Fournisseurs d'Immobilisations							57 690,10	57 690,10
TOTAL À PAYER							57 690,10	57 690,10



► POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 8 juin 2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la politique de rémunération de votre Société de Gestion intègre les exigences réglementaires applicables aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés.

Ces collaborateurs sont identifiés comme étant des preneurs de risques : membres du Directoire, gérants immobilier, responsable de département, collaborateurs exerçant des fonctions de contrôle ou de gestion des risques, ...

Le dispositif de rémunération mis en place a pour objectif à la fois de créer un lien entre la rémunération versée et la richesse créée par l'entreprise sur le long terme, et de permettre un alignement entre l'intérêt de l'entreprise, de ses collaborateurs et de ses clients, tout en limitant les risques de conflits d'intérêts potentiels.

Primonial REIM prend en compte dans sa politique de rémunération la nature et le volume de ses activités, sa taille et les risques auxquels elle est susceptible d'être exposée.

Votre société de Gestion s'est dotée d'un comité des rémunérations, émanation de son conseil de surveillance, qui a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an.

La Société de Gestion tient à la disposition des associés une annexe au rapport annuel détaillant sa politique rémunération ainsi que les informations requises par l'article 22 de la Directive.

► PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement Général de l'AMF, Primonial REIM s'est dotée d'un dispositif de contrôle interne et de conformité articulé autour des principes suivants :

- une couverture de l'ensemble des activités et des risques de la société ;
- un programme d'activité, un corpus de règles et de procédures formalisées ;
- un système d'information et des outils fiables ;
- une séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle ;
- un dispositif de contrôle et de suivi des risques ;
- un suivi et contrôle des prestataires et délégués.

Ce dispositif de contrôle interne et de conformité repose sur :

- un premier niveau de contrôle, réalisé par les opérationnels en charge des opérations. Il constitue le socle du dispositif de contrôle interne ;
- un second niveau de contrôle (permanent), opéré par des équipes dédiées, sous la supervision du Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) qui s'assure du respect de la réglementation et des règles de déontologie applicables, de la conformité des opérations, de la mise en œuvre des procédures opérationnelles et de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau.

Le RCCI de Primonial REIM est également en charge du contrôle des risques de second niveau.

- un troisième niveau de contrôle (contrôle périodique), qui a pour mission de s'assurer de l'efficacité du dispositif de maîtrise des risques et qui peut être externalisé à un prestataire spécialisé ou pris en charge par les équipes dédiées des actionnaires de Primonial REIM.

Le RCCI rend régulièrement compte de ses travaux, de ses recommandations lors de Comités Conformité Contrôle Interne et au Directoire et par son intermédiaire, au Conseil de Surveillance de Primonial REIM.



LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2016



ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2016

	31/12/2016		31/12/2015	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	405 461 514,57	404 620 000,00	405 461 514,57	368 942 500,00
Immobilisations en cours	8 499 402,56		7 664 566,37	
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	(23 949 787,31)		(23 949 787,31)	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	(9 121 807,10)		(8 653 549,99)	
Autres provisions pour risques et charges				
Titres, parts, actions et créances rattachées à des entités				
Titres, parts, et actions des entités contrôlées	15 181 100,00	14 620 916,44	15 000 000,00	14 274 962,48
TOTAL (I)	396 070 422,72	419 240 916,44	395 522 743,64	383 217 462,48
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	128 579,25	128 579,25	120 440,06	120 440,06
Créances				
Locataires et comptes rattachés	2 998 307,66	2 998 307,66	2 728 901,19	2 728 901,19
Autres créances	3 381 451,83	3 381 451,83	1 435 973,12	1 435 973,12
Provisions pour dépréciation des créances	(208 832,07)	(208 832,07)	(226 213,93)	(226 213,93)
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	619 964,14	619 964,14	11 673 493,86	11 673 493,86
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	(42 874 236,60)	(42 874 236,60)	(52 150 354,63)	(52 150 354,63)
Dettes d'exploitation	(1 756 205,66)	(1 756 205,66)	(2 100 835,84)	(2 100 835,84)
Dettes diverses	(7 907 199,04)	(7 907 199,04)	(7 095 498,38)	(7 095 498,38)
TOTAL (II)	(45 618 170,49)	(45 618 170,49)	(45 614 094,55)	(45 614 094,55)
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	(526 287,72)	(526 287,72)	(8 700,00)	(8 700,00)
TOTAL (III)	(526 287,72)	(526 287,72)	(8 700,00)	(8 700,00)
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	349 925 964,51		349 899 949,09	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		373 096 458,23		337 594 667,93

* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-109 et R.214-157-1 du Code monétaire et financier.

**TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES
DU 1^{ER} JANVIER 2016 AU 31 DÉCEMBRE 2016**

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE AU 01/01/2016	AFFECTATION 2016	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE AU 31/12/2016*
Capital	317 965 060,00			317 965 060,00
Capital souscrit	317 965 060,00			317 965 060,00
Primes d'émission	24 543 288,81		(10 138,00)	24 533 150,81
Prime d'émission	124 905 833,31			124 905 833,31
Prélèvement sur prime d'émission	(98 176 440,58)			(98 176 440,58)
Prélèvement sur prime d'émission Frais acquisition	(2 186 103,92)		(10 138,00)	(2 196 241,92)
Prime de fusion				
Ecart de réévaluation				
Réserves indisponibles				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values sur cessions d'immeubles	5 669 922,57		561 194,67	6 231 117,24
Réserves	16 820,93			16 820,93
Report à nouveau	3 248 635,34	(1 543 778,56)		1 704 856,78
Résultat de l'exercice	(1 543 778,56)	1 543 778,56	(525 041,25)	(525 041,25)
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	12 006 105,00	(12 006 105,00)	15 269 301,55	15 269 301,55
Acomptes, sur distribution	(13 549 883,56)	13 549 883,56	(15 794 342,80)	(15 794 342,80)
TOTAL GÉNÉRAL	349 899 949,09		26 015,42	349 925 964,51

* Correspond à la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.



COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2016

CHARGES	2016	2015
CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges ayant leur contrepartie en produits		
Charges locatives	2 483 977,44	1 870 200,10
Autres charges	21 360,06	1 614 956,92
SOUS-TOTAL	2 505 337,50	3 485 157,02
Charges non refacturées		
Charges locatives	657 566,21	1 440 709,34
Travaux d'entretien	87 832,52	85 671,75
Grosses réparations	406 468,13	1 114 705,77
Autres charges	573 918,85	701 793,21
SOUS-TOTAL	1 725 785,71	3 342 880,07
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	4 231 123,21	6 828 037,09
CHARGES D'EXPLOITATION		
Rémunération de la société de gestion	1 914 729,36	2 003 129,42
Diverses charges d'exploitation	319 224,02	258 299,96
Dotation aux amortissements d'exploitation		3 062,91
Dotation aux provisions d'exploitation		
Provision pour créances douteuses	27 753,25	93 975,05
Provision pour grosses réparations	874 725,24	4 027 460,64
Autres provisions		
SOUS-TOTAL	902 478,49	4 121 435,69
Commission de souscription		
Frais d'acquisition	10 138,00	2 186 103,92
Autres charges (Honoraires sur Arbitrages)	31,01	12,23
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	3 146 600,88	8 572 044,13
CHARGES FINANCIÈRES	399 842,13	486 401,91
CHARGES EXCEPTIONNELLES	132,64	491,77
TOTAL DES CHARGES	7 777 698,86	15 886 974,90
BÉNÉFICE DE L'EXERCICE	15 269 301,55	12 006 105,00
TOTAL GÉNÉRAL	23 047 000,41	27 893 079,90
PRODUITS		
PRODUITS IMMOBILIERS		
Loyers	19 147 293,64	20 031 294,20
Charges refacturées	2 505 337,50	3 485 157,02
Produits annexes	286 509,08	328 647,74
TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS	21 939 140,22	23 845 098,96
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises de provisions d'exploitation		
Créances douteuses	45 135,11	18 372,80
Grosses réparations	406 468,13	1 114 705,77
Autres reprises de provisions		
SOUS-TOTAL	451 603,24	1 133 078,57
Transfert de charges d'exploitation (honoraires d'arbitrages)		368 750,00
Autres produits	2 765,92	11,98
Prélèvements sur prime d'émission		
Commission de souscription		
Frais d'acquisition	10 138,00	2 186 103,92
Autres prélèvements		
SOUS-TOTAL	10 138,00	2 186 103,92
Prélèvements sur prime de fusion		
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	464 507,16	3 687 944,47
PRODUITS FINANCIERS	643 353,03	120 604,33
PRODUITS EXCEPTIONNELS		239 432,14
TOTAL DES PRODUITS	23 047 000,41	27 893 079,90
TOTAL GÉNÉRAL	23 047 000,41	27 893 079,90



ANNEXE FINANCIÈRE



L'annexe ci-dessous fait partie intégrante des comptes annuels établis conformément :

- ▶ aux conventions générales comptables, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices ;
- ▶ aux dispositions réglementaires applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier. Ils sont présentés en application de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée, du décret n° 71-524 du 1^{er} juillet 1971 modifié, de l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement du Comité de la réglementation comptable n° 99-06 du 23 juin 1999, et la recommandation de l'Autorité des Normes Comptables n° 2015-01 du 7 janvier 2015, relative au traitement comptable des titres, parts, actions et avances en comptes courants dans les SCPI.

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

1. DÉROGATIONS

- ▶ Aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels : néant ;
- ▶ aux hypothèses de base sur lesquelles sont fondés les comptes annuels : néant ;
- ▶ à la méthode du coût historique dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine : néant.

2. PRÉCISIONS APPORTÉES SUR LES MÉTHODES D'ÉVALUATION

A) RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉTABLISSEMENT DES COMPTES

Selon les dispositions qui résultent du règlement du Comité de la Réglementation Comptable n° 99-06 du 23 juin 1999 applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2000, les comptes annuels présentés dans ce rapport comprennent :

- ▶ un bilan et une estimation des différents actifs (état du patrimoine) ;
- ▶ un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres ;
- ▶ un compte de résultat ;
- ▶ une annexe, qui détaille certains postes significatifs des comptes annuels.

B) PRINCIPALES RÈGLES D'ÉVALUATION

Immobilisations locatives

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition augmenté, s'il y a lieu, des dépenses jugées comme étant de nature à augmenter la valeur locative des biens. Ces dépenses ne subissent pas d'amortissement, conformément à la réglementation propre aux SCPI.

Le plan comptable préconise, lorsque la valeur du terrain ne peut être distinguée de la construction, de regrouper la comptabilisation de ces deux éléments. C'est la méthode retenue par la société, qui achète des immeubles existants.

La colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur nette des autres actifs de la société. Le total de cette colonne

correspond à la « valeur de réalisation » définie aux articles L.214-109 et R.214-157-1 du Code monétaire et financier.

Immeubles acquis en VEFA

Les immeubles acquis en VEFA, font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « Immobilisation en cours » pour la totalité de l'engagement immobilier. Les versements au titre des appels de fonds se font au fur et à mesure de l'avancement des travaux par un compte de fournisseur d'immobilisation.

Prélèvements sur prime d'émission

Les commissions de souscription versées à la société de gestion sont prélevées sur la prime d'émission.

Conformément aux recommandations du plan comptable des SCPI, les frais d'acquisitions sont comptabilisés en charges et prélevés sur la prime d'émission.

Les frais d'acquisitions des immobilisations acquises en 2016 s'élèvent à 10 138 euros. Ils ont fait l'objet d'une imputation sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges.

Valeurs vénales des immeubles locatifs

Suite à la mise en application de la directive AIFM, le 22 juillet 2014, la société de gestion est dorénavant tenue d'exercer la mission d'expert externe en évaluation (article L214-24-15 du code monétaire et financier) et de s'assurer de l'indépendance de l'évaluation.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société EXPERTISES GALTIER en qualité d'expert immobilier. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans, elle est actualisée par l'expert immobilier chaque année sans visite systématique de l'immeuble.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995.

L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en mettant en œuvre deux méthodes :

- ▶ la méthode par comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes comparables,
- ▶ la méthode par capitalisation du revenu brut qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droit et hors frais.

Au 31 décembre 2016, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier détenu directement d'UFIFRANCE IMMOBILIER est de 404 620 000 euros hors droits.

Valeurs vénales des parts de sociétés de personnes admises à l'actif des SCPI

Dans le cadre de la directive AIFM 2011/61/UE sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs, et suite à la modification de l'article L.214-115 du code monétaire et financier, les SCPI sont dorénavant autorisées à détenir dans leur patrimoine, des parts de sociétés de personnes non admises sur un marché mentionné aux articles L.421-4, L.422-1 et L.423-1 du code monétaire et financier sous réserve de certaines conditions.

A ces fins, et dans le respect de la recommandation n°2015-01 du 7 janvier 2015 de l'autorité des normes comptables, les placements immobiliers et titres de sociétés de personnes, parts et actions d'entités dont la SCPI a le contrôle sont

reprises dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

L'actif net comptable réévalué des parts de sociétés a été repris dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine.

Au 31 décembre 2016, la SCPI Ufifrance a pris des participations dans le capital d'une société civile immobilière pour un montant total de 15 181 100 euros. A cette même date, l'actif net comptable réévalué de cette dernière s'établit à 14 620 916,44 euros.

Plus ou moins-values de cession

Les plus ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions immobilières ont la nature de gains ou de pertes en capital. En conséquence, elles ne participent pas à la détermination du résultat.

Depuis le 1^{er} janvier 2004, les plus-values réalisées par les particuliers ne sont plus imposées annuellement, au vu de leur déclaration d'ensemble de revenus, mais immédiatement au moment de chaque cession.

Il appartient désormais au notaire d'établir la déclaration et d'acquitter, lors des formalités de publicité foncière, l'impôt afférent à la plus-value immobilière due par le vendeur.

Les personnes morales demeurent imposées directement au vu de leur déclaration de résultat.

Afin de préserver l'égalité entre les porteurs, la SCPI propose à l'assemblée générale la distribution d'une partie du produit de la vente.

Cette distribution correspond pour une part, au montant de l'impôt au taux de droit commun appliqué aux associés soumis au régime des particuliers résidant dans un état non membre de la CEE. Le montant de la distribution projetée a été prélevé sur le compte de plus ou moins-values sur cessions d'immeubles.

Pour les associés résidant dans un état non membre de la CEE, relevant du régime des particuliers, cette distribution vient compenser l'impôt réglé par la SCPI pour le compte de l'associé et ne donne lieu à aucun versement.

Pour les autres catégories d'associés cette distribution se traduit par un versement en numéraire.

Au cours de l'exercice 2016, une cession de parties communes a été réalisée, permettant de dégager une plus-value nette comptable de 561 194,67 euros.

Entretien des immeubles

La loi du 31 décembre 1993 dispense les SCPI d'amortir leurs immobilisations. Toutefois, ces dernières dotent chaque année une provision pour grosses réparations.

Les provisions pour grosses réparations sont destinées à faire face à des travaux dont la réalisation est rendue nécessaire pour le maintien des immeubles dans un état conforme à leur destination.

Le montant prévisionnel des travaux à effectuer est calculé sur la base de 0,3 % de la valeur de construction et d'aménagement des immeubles. La provision est indexée à la hausse sur la base de l'indice du coût de la construction.

Les dépenses effectivement engagées se traduisent par une reprise de provision, à condition que le stock résiduel de provision permette de couvrir les dépenses prévisionnelles de grosses réparations.

Au 31 décembre 2016, la dotation à la provision pour grosses réparations s'établit à 874 725,24 euros.

Des travaux de grosses réparations ont été réalisés au cours de l'exercice 2016 à hauteur de 406 468,13 euros.

Au 31 décembre 2016, la provision pour grosses réparations s'établit à 9 121 807,10 euros.

Provisions pour dépréciation des créances

Les loyers et charges échus depuis plus de trois mois sont provisionnés à hauteur de 100 % de leur montant HT diminué des dépôts de garantie détenus et des commissions dues à la société de gestion.

Les provisions pour dépréciation des créances sont inscrites en déduction dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

FAITS SIGNIFICATIFS 2016

Vente

Au cours de l'exercice 2016, une cession de parties communes a été réalisée, permettant de dégager une plus-value nette comptable de 561 194,67 euros.



CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2016	2015
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	23 047 000,41	27 893 079,90
dont loyers	19 147 293,64	20 031 294,20
Total des charges	7 777 698,86	15 886 974,90
Résultat	15 269 301,55	12 006 105,00
Dividende ¹	15 794 342,80	16 708 752,12 ¹
Etat du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	317 965 060,00	317 965 060,00
Total des capitaux propres	349 925 964,51	349 899 949,09
Immobilisations locatives	413 960 917,13	413 126 080,94
Titres, parts et actions des entités contrôlées	15 181 100,00	15 000 000,00

	GLOBAL 2016	PAR PART 2016
Autres informations		
Bénéfice	15 269 301,55	7,35*
Dividende ¹	15 794 342,80	7,60*
Patrimoine		
Valeur vénale / expertise	419 240 916,44	201,73
Valeur comptable	349 925 964,51	168,38
Valeur de réalisation	373 096 458,23	179,53
Valeur de reconstitution	426 163 466,05	205,06

1. Dont distribution réserve spéciale pour travaux de 3 158 868,56 euros soit 1,52 euro par part.

* Bénéfice et dividende par part en jouissance sur l'année.

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

VILLE	ADRESSE	TYPOLOGIE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES EN M ²	PRIX D'ACQUISITION HD	TRAVAUX	GARANTIES LOCATIVES	VALEURS COMPTABLES
Paris (75)	18, rue Jean Giraudoux	Bureau	100,0%	20/04/1989	2 139	22 092 646	1 119 837		23 212 484
Nanterre (92)	177, avenue Georges Clémenceau - Le Plein Ouest	Bureau	100,0%	25/07/1989	4 101	10 126 039			10 126 039
Paris (75)	4, Cité de Londres	Bureau	100,0%	17/01/1990	2 695	35 520 621	548 654		36 069 275
Paris (75)	18, rue d'Hauteville	Bureau	100,0%	26/04/1990	1 014	7 728 235			7 728 235
Nanterre (92)	126, avenue Georges Clémenceau	Bureau	100,0%	27/04/1990	2 320	4 182 134	95 043		4 277 177
Noisy-le-Grand (93)	2 rue de la Butte Verte - Le Descartes 2	Bureau	100,0%	13/06/1990	6 920	11 047 828	1 100 000		12 147 828
Boulogne-Billancourt (92)	151 rue de Silly - Le Silly I	Bureau	100,0%	31/07/1990	8 628	52 125 833	856 269		52 982 102
Paris (75)	18, rue du Croissant	Bureau	100,0%	20/12/1990	2 270	26 373 680			26 373 680
Paris (75)	47, rue de Monceau	Bureau	100,0%	26/12/1990	1 536	17 988 984			17 988 984
Paris (75)	Tour Maine Montparnasse	Bureau	100,0%	18/01/1991	581	5 030 818			5 030 818
Nanterre (92)	91/93, rue des 3 Fontanot	Bureau	100,0%	30/06/1992	3 753	17 589 568	271 684		17 861 251
St Quentin-en-Yvelines (78)	41/43, avenue du Centre	Bureau	100,0%	27/04/1993	4 478	10 503 737	871 574		11 375 311
Paris (75)	5, avenue d'Italie	Bureau	100,0%	01/06/1993	1 884	13 339 289	685 836		14 025 125
Paris (75)	120, boulevard Saint Germain	Bureau	100,0%	30/09/1993	2 571	9 909 186	1 986 961		11 896 147
Paris (75)	53, avenue Hoche	Bureau	100,0%	30/12/1993	1 263	8 720 084	128 709		8 848 792
Courbevoie (92)	12, place de La Défense	Bureau	100,0%	27/09/1994	5 340	22 867 353			22 867 353
Levallois-Perret (92)	88/88 bis, rue de Villiers	Bureau	100,0%	30/11/1999	1 830	5 731 637			5 731 637

VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES EN M ²	PRIX D'ACQUISITION HD	TRAVAUX	GARANTIES LOCATIVES	VALEURS COMPTABLES
Paris (75)	64, rue Bonaparte	Commerce	100,0%	20/12/2012	340	9 150 000		(290 000)	8 860 000
Paris (75)	170, boulevard Haussmann	Commerce	100,0%	21/12/2012	561	9 492 000			9 492 000
Paris (75)	64, rue Bonaparte	Commerce	100,0%	03/04/2013	642	18 134 500			18 134 500
Paris (75)	69/71, rue Miromesnil	Bureau	100,0%	27/12/2013	3 115	24 093 190			24 093 190
Paris (75)	60, rue du Louvre	Bureau	100,0%	02/12/2014	3 142	34 100 000			34 100 000
Paris (75)	4/8, rue Sainte-Anne	Bureau	37,5%	17/12/2015	2 803	29 904 154			29 904 154
TOTAL IMMOBILIER DIRECT					65 948	420 751 515	7 664 566	(290 000)	413 960 917
Boulogne-Billancourt (92)	58, avenue Emile Zola Ardeko (SCI Ardeko)	Bureau	10,1%	29/09/2015	2 022	15 000 000			15 181 000
TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (PARTICIPATIONS FINANCIÈRES)					2 022	15 000 000			15 181 000
TOTAL GÉNÉRAL					65 948	420 751 515	7 664 566	(290 000)	429 142 017

La valeur vénale hors droits du patrimoine immobilier de la SCPI au 31 décembre 2016 est de 419 240 916 euros. Les valeurs d'expertises par actif ne sont pas publiées dans ce rapport afin de ne pas introduire de distorsion dans l'information de marché. Elles sont consultables par les associés dans les locaux de la société de gestion sur simple demande auprès du Service Associés. Les surfaces indiquées sont les surfaces locatives et ne comprennent pas les parties communes.

TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES

ENTITÉ	VALEUR COMPTABLE N	VALEUR ESTIMÉE N	CAPITAL	RÉSULTAT	CAPITAUX PROPRES	QUOTE PART DETENUE
SCI ARDEKO	15 181 100,00	14 620 916,44	15 090 000,00	2 434 760,70	142 252 842,74	10,06%
TOTAL	15 181 100,00	14 620 916,44				

VARIATION DES IMMOBILISATIONS ENTRE LE 1^{ER} JANVIER 2016 ET 31 DÉCEMBRE 2016

TERRAINS & CONSTRUCTIONS		
Solde au 01/01/2016		405 751 514,57
Cessions de l'exercice		
Acquisitions de l'exercice		
Solde Terrains et constructions au 31/12/2016		405 751 514,57
GARANTIES LOCATIVES		
Solde au 01/01/2016		(290 000,00)
Cessions de l'exercice		
Acquisitions de l'exercice		
Solde Garanties Locatives au 31/12/2016		(290 000,00)
TOTAL TERRAINS & CONSTRUCTIONS LOCATIVES AU 31/12/2016		405 461 514,57
AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS, INSTALLATIONS		
Solde au 01/01/2016		7 664 566,37
Cessions de l'exercice		
Acquisitions de l'exercice		
BOULOGNE-BILLANCOURT - 151, rue de Silly		469 836,19
NOISY-LE-GRAND - Immeuble Le Descartes 2		365 000,00
Solde agencements, aménagements installations au 31/12/2016		8 499 402,56
TOTAL IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31/12/2016		413 960 917,13



DÉPRÉCIATIONS EXCEPTIONNELLES DES IMMOBILISATIONS AMORTISSEMENTS DES CONSTRUCTIONS APRÈS 81	
Solde au 01/01/2016	23 949 787,31
Cessions de l'exercice	
Acquisitions de l'exercice	
Solde agencements, aménagements installations au 31/12/2016	23 949 787,31

AMORTISSEMENTS DES AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS, INSTALLATIONS	
Solde au 01/01/2016	
Dotations de l'exercice	
Reprises de l'exercice	
Total des Amortissements des agencements, aménagements, installations au 31/12/2016	
SOLDE DES DÉPRÉCIATIONS EXCEPTIONNELLES DES IMMOBILISATIONS AU 31/12/2016	23 949 787,31

TITRES, PARTS, ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES	
Solde au 01/01/2016	15 000 000,00
Comptabilisations de l'exercice	
SCI ARDEKO	181 100,00
Solde des Titres, parts, et actions des entités contrôlées au 31/12/2016	15 181 100,00

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	
Solde des dépôts versés au 01/01/2016	120 440,06
Fonds de roulement versés aux syndicats	8 139,19
Fonds de roulement restitués par les syndicats	
Solde des dépôts versés au 31/12/2016	128 579,25

PROVISIONS

PROVISIONS	MONTANTS DES PROVISIONS AU 31/12/2015	DOTATION 2016	PROVISIONS UTILISÉES OU REPRISES	MONTANTS DES PROVISIONS AU 31/12/2016
Pour grosses réparations	8 653 549,99	874 725,24	(406 468,13)	9 121 807,10
Pour créances douteuses	226 213,94	27 753,25	(45 135,11)	208 832,07
TOTAL	8 879 763,93	902 478,49	(451 603,24)	9 330 639,17

Une provision est dotée chaque année pour faire face aux grosses réparations des années à venir. La dotation 2016 s'élève à 874 725,24 euros.

Au 31 décembre 2016, le montant de la provision pour grosses réparations (soit 9 121 807,10 euros), représente 2,20 % de la valeur de construction et d'aménagement des immeubles.

Conformément à son objet, la provision pour grosses réparations augmentée des dotations futures couvre les travaux actuellement prévisibles pour les cinq années à venir.

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	2 998 307,66
TOTAL	2 998 307,66

PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Produits constatés d'avance	526 287,72
TOTAL	526 287,72

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

CHARGES À PAYER	
Fournisseurs factures non parvenues	721 080,74
Charges à payer	181 956,58
Avoirs à établir	498 664,52
Intérêts bancaires à payer	10 358,41
Charges d'intérêts sur emprunt	21 000,00
TOTAL	1 433 060,25

PRODUITS À RECEVOIR	
Factures à établir	722 873,32
Etat - Produits à recevoir	221 798,89
Produits à recevoir	220 606,51
Intérêts à recevoir	
TOTAL	1 165 278,72

VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

Sous la rubrique « valeurs mobilières de placement » figurent les disponibilités correspondant aux comptes bancaires positifs pour un montant de 619 964,14 euros.

LIGNES DE CRÉDIT	DATE	PLAFOND	TIRÉ AU 31/12/2016 (HORS ICNE)	REMBOURSEMENT	DURÉE
Banque Palatine	02/04/2013	19 000 000,00	4 000 000,00	in fine	6 ans
Banque Palatine	17/12/2015	31 000 000,00	31 000 000,00	in fine	2 ans
TOTAL		50 000 000,00	50 000 000,00		

DÉTAIL DES CHARGES REFACTURÉES

Taxes assurances	42 936,92
Taxes bureaux	751 138,68
Taxes foncières	1 292 982,36
Taxes de balayage	1 561,50
Honoraires de Gestion	395 357,98
Autres charges refacturées aux locataires	2 483 977,44
Charges locatives	21 360,06
Charges refacturées aux locataires	2 505 337,50

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

Honoraires divers (expertises Commissaires aux Comptes - Avocats)	79 927,74
Remboursements de frais de déplacements des membres du Conseil	1 542,87
Frais bancaires	4 872,31
Créances irrécouvrables	50 633,10
Taxes diverses - CVAE - CET	182 248,00
TOTAL	319 224,02

Un changement de présentation a été opéré sur ce poste par rapport à l'exercice précédent, en lien avec le changement de Property au 1^{er} janvier 2016. Dorénavant, les charges locatives refacturées aux locataires sont uniquement comptabilisées à l'actif et au passif de l'Etat du Patrimoine, selon la méthode bilantielle.

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Pénalités	132,64
TOTAL	132,64

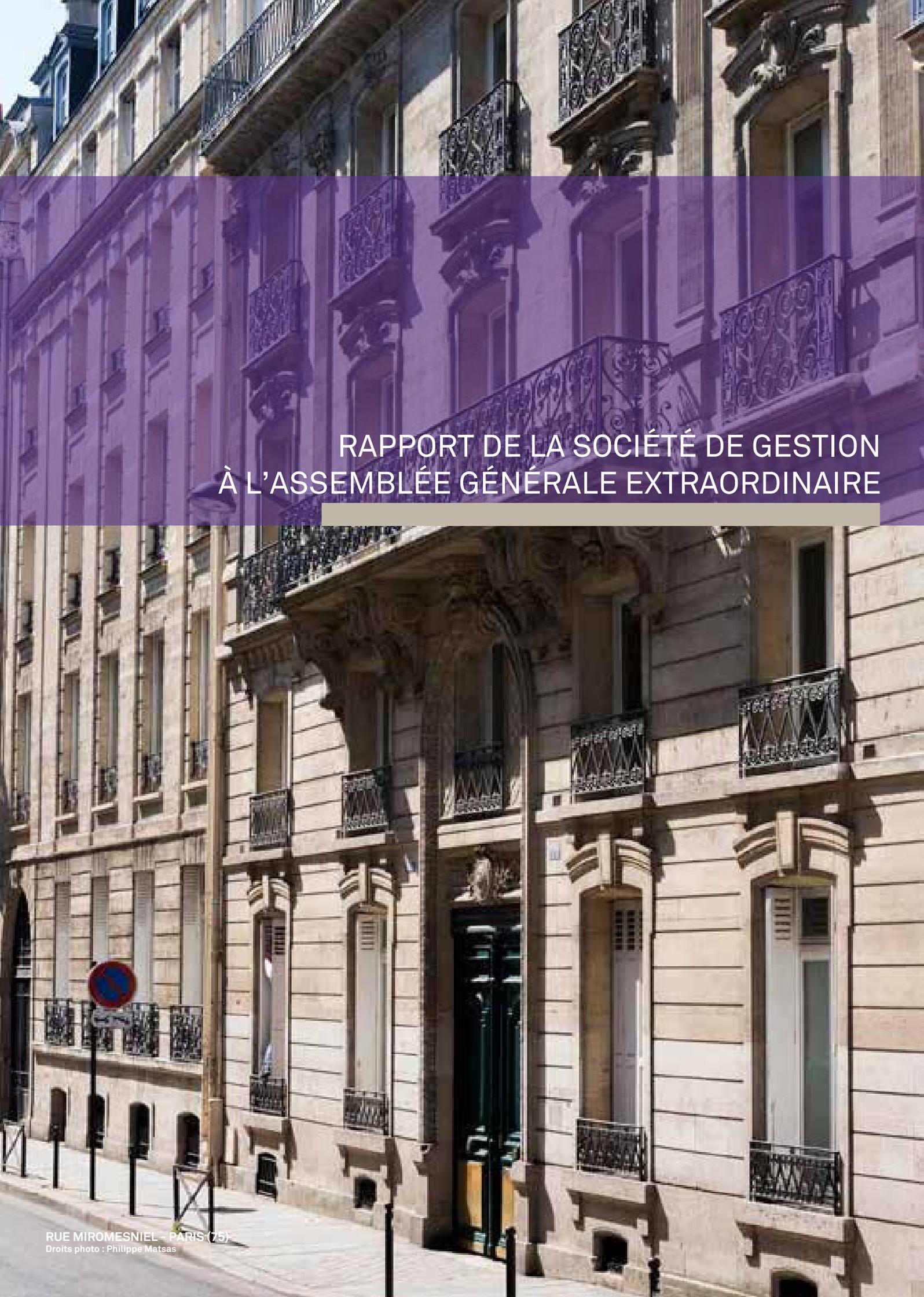


AFFECTATION DU RÉSULTAT 2015

Résultat 2015	12 006 105,00
Report à nouveau antérieur	3 248 635,34
TOTAL DISTRIBUABLE	15 254 740,34
Distribution	13 549 883,56
TOTAL DE LA DISTRIBUTION	13 549 883,56
Report à nouveau après affectation du résultat	1 704 856,78

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Des cautions locatives ont été reçues de certains locataires en substitution de dépôts de garantie.



RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE



Mesdames, Messieurs,

Nous vous proposons de compléter la stratégie d'investissement de la SCPI afin de lui permettre d'acquérir des parts ou des actions émises par des sociétés et des fonds à prépondérance immobilière de droit étranger établis dans la zone Euro réunissant tous les critères d'éligibilité prévus par le Code monétaire et financier.

Nous vous informons également de l'entrée en application d'une nouvelle réglementation comptable pour les SCPI qui, avec le remplacement de l'ancienne provision pour grosses réparations par une nouvelle provision pour gros entretien notamment, implique une mise à jour technique de la note d'information.

Enfin, nous vous proposons de modifier, en les plafonnant, certaines commissions de cession qui sont dues à la Société de Gestion dans le cadre du traitement des dossiers de succession.

La société de gestion



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE



Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission générale de vérification et de contrôle, votre Conseil de Surveillance a été régulièrement informé par la société de gestion de l'évolution du marché des parts et de la gestion du patrimoine immobilier de votre SCPI.

Ainsi, au cours de l'exercice 2015 :

À titre Ordinaire

1. Le marché des parts de votre SCPI a connu en 2016 un montant global d'échanges de 8 292 169 euros (51 663 parts). Au 5 décembre 2016, dernière confrontation de l'exercice, le prix d'exécution net vendeur s'élevait à 145,00 euros, soit un prix d'exécution tous frais compris de 161,97 euros.
2. Ufifrance Immobilier n'a pas acquis ni cédé d'actif au cours de l'exercice.
3. L'expertise du patrimoine immobilier, réalisée par l'expert externe en évaluation Expertises Galtier, fait état d'une valeur de 419 240 916 euros hors droits au 31 décembre 2016.
4. Le résultat net de votre SCPI s'élève à 7,35 euros par part. Votre société de gestion propose à l'assemblée générale des associés de distribuer 7,60 euros par part au titre de l'année 2016. Cette distribution permet au taux de distribution moyen sur valeur de marché 2016 de Ufifrance Immobilier de s'établir à 4,74 %.
5. Le montant des honoraires versés à la société de gestion Primonial REIM pour la gestion des biens sociaux a été vérifié. Conformément à l'article 18 des statuts, il représente 10 % du montant des revenus hors taxes de la société, à l'exclusion des produits financiers.
6. Votre conseil de surveillance a été informé des conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, éventuellement conclues au cours de l'exercice et de la poursuite de celles existant antérieurement. Ces conventions sont détaillées dans le rapport du commissaire aux comptes.
7. Votre conseil de surveillance a constaté que la valeur comptable (349 925 965 euros, soit 168,38 euros par part), la valeur de réalisation (373 096 458 euros, soit 179,53 euros par part) et la valeur de reconstitution (426 163 466 euros, soit 205,06 euros par part) ont été établies conformément aux dispositions légales en vigueur, à vos statuts et à la réglementation relative aux SCPI.
8. Votre conseil de surveillance a également été informé du renouvellement de 3 membres par la présente Assemblée.

A titre Extraordinaire

9. La proposition de la Société de Gestion de préciser que, dans le cadre de la stratégie d'investissement de votre SCPI, ses acquisitions pourraient prendre la forme de participations dans des entités étrangères, semble logique à votre Conseil de Surveillance, qui n'y voit donc aucune objection.
10. L'entrée en vigueur du nouveau plan comptable des SCPI est un événement juridique qui n'appelle pas de commentaire de la part de votre Conseil de Surveillance, à qui la Société de Gestion a confirmé que le texte de la mise à jour de la note d'information était très substantiellement issu du règlement de l'Autorité des Normes Comptables cité dans les projets de résolutions.
11. Enfin, le Conseil de Surveillance se félicite de la proposition de la Société de Gestion de plafonner des commissions de cession dues à la Société de Gestion dans le traitement des dossiers de succession.

Votre Conseil de Surveillance vous invite donc à approuver les projets de résolutions proposés.

Le conseil de surveillance



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

12 DEFENSE



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS. Exercice clos le 31/12/2016

Aux Associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, sur :

- ▶ le contrôle des comptes annuels de la société UfiFrance Immobilier, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- ▶ la justification de nos appréciations ;
- ▶ les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, titres, parts et action détenus, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société Expertises Galtier, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 22 juin 2016. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et à apprécier la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles, titres, parts et action détenus, déterminée par la société de gestion, ont consisté à vérifier la cohérence de la valeur des immeubles avec le rapport de l'expert indépendant. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et nos contrôles

fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et le cas échéant sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données par la société de gestion dans le rapport de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Paris-La Défense, le 19 mai 2017

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG et Autres
Vincent Roty

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES Assemblée d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2016

Aux Associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE

Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé

Nous avons été avisés de la convention suivante, mentionnée à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, qui est intervenue au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société Primonial Reim, société de gestion de votre société.

Nature et objet

Votre société a signé un accord avec la société Primonial Reim dont l'objet est la refacturation des prestations de property management dont bénéficie votre société, qui en supporte la charge.

Cette refacturation se calcule comme suit : 1,5 % hors taxes des loyers quittancés par votre société à ses locataires.

Modalités

Le montant refacturé par votre société à la société Primonial Reim au titre de l'exercice 2016 s'est élevé à € 288.212,26 hors taxes.

Paris-La Défense,
le 19 mai 2017

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG et Autres
Nathalie Cordebar



PROJET DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE



▶ ORDRE DU JOUR

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

- ▶ Approbation des comptes clos au 31 décembre 2016, sur le fondement des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes ;
- ▶ Quitus à la société de gestion ;
- ▶ Quitus au conseil de surveillance ;
- ▶ Revue du rapport spécial et approbation des conventions réglementées ;
- ▶ Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2016 ;
- ▶ Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution) ;
- ▶ Autorisation de contracter des emprunts, de procéder à des acquisitions à terme, et de donner des garanties ;
- ▶ Autorisation de vendre, céder ou échanger des éléments du patrimoine ;
- ▶ Fixation du taux de la commission de cession de parts sociales ;
- ▶ Election de membres du conseil de surveillance ;
- ▶ Non allocation de jetons de présence aux membres du conseil de surveillance ;
- ▶ Pouvoirs pour les formalités.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

- ▶ Précision de la stratégie d'investissement afin de permettre explicitement les prises de participations dans toutes entités étrangères, y compris gérées par Primonial REIM ou par toute société liée à Primonial REIM, et modification corrélative de la note d'information de la SCPI ;
- ▶ Mise en œuvre du nouveau plan comptable applicable aux SCPI, en ce inclus le remplacement de la provision pour grosses réparations par une provision pour gros entretien, et modification corrélative de la note d'information et des statuts de la SCPI ;
- ▶ Fixation d'un plafond sur les frais de dossiers pour succession, et modification corrélative de la note d'information et des statuts de la SCPI ;
- ▶ Pouvoirs pour les formalités.

PROJET DE RÉSOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2016, approuve les comptes de cet exercice tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire donne quitus de sa gestion à la société de gestion Primonial Real Estate Investment Management pour l'exercice clos le 31 décembre 2016.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du conseil de surveillance, en approuve les termes et donne quitus au conseil de surveillance pour sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice clos le 31 décembre 2016.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, approuve les conventions qui y sont visées.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire constate et affecte le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2016 comme suit :

Résultat de l'exercice (bénéfice)	15 269 301,55 €
Report à nouveau antérieur	1 704 856,78 €
Résultat distribuable	16 974 158,33 €
AFFECTATION	
Distribution de dividendes	15 794 342,80 €
- Dont acomptes déjà versés	15 794 342,80 €
Report à nouveau du solde disponible	1 179 815,53 €
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	0,00 €
Report à nouveau après affectation	1 179 815,53 €

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2016, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- ▶ valeur comptable : 349 925 964,51 euros, soit 168,38 euros par part,
- ▶ valeur de réalisation : 373 096 458,23 euros, soit 179,53 euros par part,
- ▶ valeur de reconstitution : 426 163 466,05 euros, soit 205,06 euros par part.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, autorise la Société de Gestion, au nom de la Société :

- ▶ à contracter des emprunts, et consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre des emprunts contractés par la Société dans la limite de 30% de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI détenus directement ou indirectement, et
- ▶ à procéder à des acquisitions payables à terme (dont VEFA et CPI), et consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre de ces acquisitions réalisées par la Société dans la limite de 30% de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI détenus directement ou indirectement.

Cette autorisation est valable jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2017.

La société de gestion devra, sous sa responsabilité, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la SCPI et sur les biens lui appartenant.

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale autorise la société de gestion à procéder à la vente d'un ou plusieurs éléments du patrimoine social ou à leur échange aux conditions qu'elle jugera convenables, et à consentir toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société.

Cette autorisation est valable jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2017.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, statuant en application du 1er tiret du sous-paragraphe 3 de l'article XVIII « Rémunération de la société de gestion - répartition des frais » des statuts, après rappel des stipulations du 3ème tiret du 2ème alinéa de l'article « Rémunération de la société de gestion » du chapitre III « Frais » de la note d'information, fixe le taux de la commission de cession de parts sociales à 5% H.T., à majorer du taux de TVA en vigueur au jour de la réalisation de la cession.

Cette autorisation est valable jusqu'à décision contraire de l'assemblée générale.

DIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale ordinaire nomme ou renouvelle au poste de membre du conseil de surveillance les trois candidats ayant recueilli le plus grand nombre de suffrage exprimés par les associés présents ou ayant voté par correspondance parmi la liste des candidats ci-dessous :

NOM	ÂGE (À LA DATE DE L'AG)	ACTIVITÉ AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES	FONCTIONS DANS LA SCPI	PARTS DÉTENUES
Jean-Claude SEUGE	81	Retraité	Néant	219
Sophie DALLIERE	53	Conseillère en Gestion de Patrimoine à l'UFF	Membre du conseil	927



Martine CLAUDEL	67	Depuis 2014: Présidente de MYRIA AM, Ancienne Directrice Générale Déléguée de l'UFF	Membre du conseil	10
Philippe DE LA MONTLUEL	62	Pré-retraité, Ancien pharmacien	Néant	315
Jacques LEDAN DIT GUIOMAR	64	Retraité, Ancien Directeur Régional de la Sécurité Sociale	Néant	79
Hervé TOUSSAINT	46	Fonctionnaire hospitalier	Néant	160
Sylvain GRAGNIC	37	Conseiller Clientèle Particulier (secteur bancaire)	Néant	38
Léon CORNEE	65	Retraité, Ancien Directeur financier de la Mutualité Française d'Ille-et-Vilaine	Néant	254

Ces trois candidats sont élus pour une durée maximum de trois années, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

ONZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire décide, pour l'exercice 2017, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du conseil de surveillance.

DOUZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire délègue tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue d'accomplir les formalités légales de dépôt et de publicité où besoin sera et d'une manière générale, faire le nécessaire.

PROJET DE RÉOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉOLUTION :

L'assemblée générale extraordinaire, après lecture du rapport de la société de gestion, décide de modifier la stratégie d'investissement de la SCPI afin de permettre explicitement les prises de participations dans toutes entités étrangères, et de compléter en conséquence la dernière phrase du 2e tiret du 2e alinéa de l'article « Politique d'investissement » de la section « Introduction » de la note d'information comme suit :

Formulation initiale :

« Paris et sa région sont des sites privilégiés d'intervention, sans exclure, toutefois, la province, ni les pays de la zone euro ; »

Formulation complétée :

« Paris et sa région sont des sites privilégiés d'intervention, sans exclure, toutefois, la province, ni les pays de la zone euro, étant entendu que ces acquisitions en zone euro pourront notamment prendre la forme de prises de participations dans toutes sociétés et fonds de droit étranger de quelque nature qu'ils soient, y compris gérées par Primonial REIM ou par une société liée à Primonial REIM, la notion de société liée recouvrant toute société contrôlée par Primonial REIM ou placée sous le contrôle d'une société contrôlant elle-même Primonial REIM au sens de l'article L. 233-3, I et II du Code de

commerce. ».

DEUXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après lecture du rapport de la société de gestion, prend acte de l'entrée en application du Règlement 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux SCPI édicté par l'Autorité des Normes Comptables et homologué par arrêté du 7 juillet 2016 publié au Journal Officiel du 19 juillet 2016.

En conséquence, l'assemblée générale extraordinaire autorise la modification des 3ème et 4ème alinéas du paragraphe B intitulé « Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices et les provisions pour gros travaux » du chapitre IV intitulé « Fonctionnement de la Société » de la note d'information, comme suit :

Formulation initiale :

« Provision pour gros travaux : lors de l'assemblée générale ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes sociaux, la société de gestion propose de constituer une provision pour gros travaux. Le montant prévisionnel des travaux à effectuer est calculé sur la base de 0,3% de la valeur de construction et d'aménagement des immeubles. La provision est indexée à la hausse sur la base de l'indice du coût de la construction ».

Formulation modifiée :

« Les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien.

Le plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi dès la première année d'acquisition de l'immeuble, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens, qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices.

La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. Elle est constatée à la clôture de l'exercice à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation.

Les dépenses de gros entretiens de l'année ayant fait l'objet d'une provision doivent être reprise en résultat à due concurrence du montant provisionné. »

En outre, l'assemblée générale extraordinaire décide de changer l'intitulé du paragraphe B susvisé en « Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices et les provisions pour gros entretien ».

Enfin, l'assemblée générale extraordinaire décide de supprimer le 2ème alinéa de l'article XXXI des statuts relatif à la provision sur gros travaux.

Nonobstant la date de prise d'effet de la présente résolution, il est entendu que la nouvelle réglementation comptable est applicable de plein droit à la Société à compter du 1er janvier 2017.

TROISIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après lecture du rapport de la société de gestion et rappel que les statuts de la SCPI prévoient depuis l'assemblée générale extraordinaire du 8 juillet 2015 l'existence d'une commission sur mutation, décide de plafonner la commission de cession due à la société

de gestion en cas de mutation de parts, de mettre la note d'information en cohérence avec les statuts, et de modifier en conséquence le 3ème tiret du 2ème alinéa de l'article « Rémunération de la société de gestion » du chapitre III « Frais » de la note d'information comme suit :

Formulation initiale :

« – Lors des cessions de parts :

- sans intervention de la société de gestion : un forfait de € 75 T.T.C. par cessionnaire.
- résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier : 5 % hors taxes soit 6% T.T.C. au taux actuel de TVA de la somme payée par l'acheteur.»

Formulation modifiée :

« – Lors des cessions de parts :

- sans intervention de la société de gestion : un forfait de € 75 H.T. par cessionnaire (soit 90 euros TTC pour un taux de TVA de 20%).
- résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier : 5 % hors taxes soit 6% T.T.C. au taux actuel de TVA de la somme payée par l'acheteur.
- en cas de mutation de parts, des frais de transfert d'un montant de 200 euros HT (soit 240 euros TTC pour un taux de TVA de 20%) par héritier, ne pouvant dépasser 10% de la valorisation des parts au jour du décès, et de 75 euros HT (soit 90 euros TTC pour un taux de TVA de 20%) par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit (donation notamment).»

et de modifier en outre le 3ème tiret du sous-paragraphe 3 de l'article XVIII « Rémunération de la société de gestion - répartition des frais » des statuts comme suit :

Formulation initiale :

« - une commission de transfert pour les mutations de parts à titre gratuit d'un montant de 200 euros HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 240,00 euros TTC pour un taux de TVA de 20,0%) par héritier, et de 75 euros HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 90,00 euros TTC pour un taux de TVA de 20,0%), par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit (donation notamment). »

Formulation modifiée :

« - une commission de transfert pour les mutations de parts à titre gratuit d'un montant de 200 euros HT (soit 240 euros TTC pour un taux de TVA de 20%) par héritier, ne pouvant dépasser 10% de la valorisation des parts au jour du décès, et de 75 euros HT (soit 90 euros TTC pour un taux de TVA de 20%) par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit (donation notamment). ».

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire délègue tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue d'accomplir les formalités légales de dépôt et de publicité où besoin sera et d'une manière générale, faire le nécessaire.



GLOSSAIRE

AGRÈMENT : autorisation délivrée par l'AMF aux sociétés de gestion pour leur permettre d'opérer sur les marchés ou proposer des produits tels que les SCPI. L'agrément garantit que la société de gestion présente des garanties financières, techniques et organisationnelles suffisantes.

AIFM : La directive AIFM vise à renforcer le cadre réglementaire des gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) en termes de transparence, de gestion des risques et d'évaluation.

AMF : l'Autorité des Marchés Financiers est un organisme public indépendant français issu du rapprochement de la Commission des Opérations de Bourse et du Conseil des Marchés Financiers en 2003. Elle a pour mission la protection de l'épargne investie dans les instruments financiers, l'amélioration de l'information des investisseurs, et la surveillance du fonctionnement des marchés financiers. L'AMF est l'organisme de tutelle des SCPI.

ASPIIM : créée en 1975, l'Association des Sociétés de Placement Immobilier est une association française de type loi 1901 (sans but lucratif) qui regroupe la majorité des SCPI existantes. Elle a pour objectif de représenter et de promouvoir les intérêts de ses adhérents auprès de leurs différents interlocuteurs (AMF, pouvoirs publics...).

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE :

> **L'Assemblée Générale ordinaire** réunit annuellement les associés des SCPI pour l'approbation des comptes, l'élection des membres du Conseil de Surveillance, du Commissaires aux Comptes, de l'expert immobilier...
> **L'Assemblée Générale extraordinaire** prend des décisions qui modifient les statuts, telles que l'augmentation ou la réduction du capital social, la prolongation de la durée de vie de la SCPI ou sa dissolution anticipée.

ASSOCIÉ (OU PORTEUR DE PARTS) : personne physique ou morale propriétaire des parts de la SCPI.

BULLETIN TRIMESTRIEL

D'INFORMATION : document d'information aux associés établi et diffusé quatre fois par an par la société de gestion. Le contenu de ce document est défini par l'AMF.

CAPITAL SOCIAL : Montant correspondant au nombre de parts émises depuis l'origine de la société multiplié par la valeur nominale d'une part.

CAPITALISATION : reflète la taille des actifs de la SCPI. C'est le nombre de parts en circulation multiplié par le prix de souscription (ou prix moyen sur le marché des parts).

COLLECTE BRUTE : montant des capitaux collectés par la SCPI correspondant aux souscriptions et aux achats enregistrés sur le marché des parts.

COLLECTE NETTE : collecte brute diminuée des retraits et des cessions sur le marché des parts.

COMMISSAIRES AUX COMPTES : nommé par l'Assemblée Générale ordinaire pour une durée de 6 exercices, il a pour mission de contrôler et certifier les documents comptables de la SCPI ainsi que les conventions conclues entre les dirigeants de la société de gestion et la SCPI.

COMMISSION DE SOUSCRIPTION : droit d'entrée perçu à l'émission de la part et calculé en pourcentage de son prix. Cette commission est un élément du prix de souscription et est destinée à rémunérer la société de gestion pour la commercialisation de la SCPI et pour les recherches liées aux investissements.

CONFRONTATION (OU APPARIEMENT) : le prix de la part s'établit par confrontation. C'est une transaction, généralement mensuelle, entre les vendeurs et les acquéreurs de parts de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. Les ordres d'achat et de vente (prix, quantité) sont inscrits pendant une période déterminée dite d'enregistrement.

CONSEIL DE SURVEILLANCE :

représente les associés auprès de la société de gestion. Les membres du Conseil de Surveillance sont désignés par l'Assemblée Générale ordinaire. Le Conseil de Surveillance contrôle les actes de gestion et émet des commentaires et observations sur le rapport annuel présenté par la société de gestion.

DÉLAI DE JOUISSANCE : décalage entre la date de souscription des parts et la date à laquelle les parts commencent à générer des revenus, le cas échéant.

DEMANDE PLACÉE : Ensemble des transactions, à la location ou à la vente, réalisé par des utilisateurs finaux, y compris les clés en mains.

DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ : division de la pleine propriété en deux parties. Le nu-propriétaire détient la propriété des parts de la SCPI. L'usufruitier perçoit les revenus des parts.

DÉPOSITAIRE : Établissement, indépendant de la société de gestion, qui a pour mission la conservation des actifs, le contrôle de la régularité des décisions de gestion de la SCPI et le contrôle des flux de liquidités et de l'inventaire des actifs de la SCPI.

DIVIDENDE : revenu versé aux associés. Il comprend les revenus locatifs provenant du parc immobilier, les revenus financiers provenant des placements de la trésorerie, et un éventuel report à nouveau.

EXPERTISE IMMOBILIÈRE : chaque immeuble du patrimoine immobilier de la SCPI doit être expertisé tous les 5 ans. Un expert externe en évaluation accepté par l'Assemblée Générale ordinaire, pour une durée de 5 ans, est chargé d'actualiser cette expertise chaque année. Il en découle la valeur vénale de la SCPI.

MARCHÉ DES PARTS : lieu de création ou d'échange des parts de SCPI.
> **marché primaire** : c'est le marché de la souscription. Dans le cadre d'une SCPI à capital fixe, l'associé souscrit au moment d'une augmentation de

capital. Dans le cadre d'une SCPI à capital variable, la souscription se fait

à tout moment et ne compense pas de retrait.

> **marché secondaire** : c'est l'ensemble du marché des échanges de parts. Les prix sont librement déterminés par les acheteurs et les vendeurs. Le marché secondaire peut être organisé par la société de gestion (organisation des confrontations) ou de gré à gré.

NANTISSEMENT : lors de l'acquisition de parts de SCPI à crédit, le nantissement des parts constitue la garantie sur le prêt accordé par l'établissement prêteur. L'acheteur reste propriétaire des parts et continue à en percevoir les revenus.

PRIME D'ÉMISSION : s'ajoute à la valeur nominale de la part pour déterminer le prix de souscription.

PRIX ACQUÉREUR : prix d'achat de parts de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire.

PRIX DE SOUSCRIPTION : prix d'achat de parts de SCPI (à capital fixe ou variable) sur le marché primaire. Ce prix comprend la commission de souscription.

PRIX D'EXÉCUTION (OU DE CESSION) : prix de vente d'une part de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. C'est le prix qui revient au vendeur, il ne comprend ni les droits d'enregistrement, ni la commission de souscription.

REPORT À NOUVEAU : montant du résultat non distribué dans le but de compenser une baisse future de la rémunération et pérenniser le niveau des dividendes versés aux associés.

SCPI À CAPITAL FIXE : le capital maximal est fixé dans les statuts. La société de gestion peut procéder à des augmentations de capital successives. En dehors de ces périodes, la souscription est fermée et les parts sont disponibles uniquement sur le marché secondaire.

SCPI À CAPITAL VARIABLE : le capital maximal est fixé dans les statuts. La souscription de nouvelles parts est possible à tout moment et le capital varie selon les souscriptions et les retraits de parts. Il n'y a pas de marché secondaire.

SCPI FISCALES : font bénéficier leurs associés d'un avantage fiscal, dépendant de la nature de la SCPI (Scellier, Malraux...).

SCPI DE PLUS-VALUES : orientent leur stratégie d'investissement de façon à faire bénéficier leurs associés de la revalorisation du patrimoine à sa liquidation.

SCPI DE REVENU : ont pour objectif de distribuer un revenu régulier à leurs associés.

SOCIÉTÉ DE GESTION : crée, gère et développe des SCPI. Elle intervient dans plusieurs domaines : les investissements et les arbitrages du patrimoine immobilier, la gestion locative, l'information des associés et la tenue du marché des parts.

TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ : Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

TAUX D'OCCUPATION :

> **financier** : exprime la part des loyers, indemnités d'occupation facturées et indemnités compensatrices de loyers dans l'ensemble des loyers facturables si l'intégralité du patrimoine de la SCPI était loué.

> **physique** : surface du patrimoine loué rapportée à la superficie totale du patrimoine à un instant donné.

TRANSPARENCE FISCALE : la SCPI n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés. Les associés déclarent personnellement les revenus perçus et s'acquittent de l'impôt en fonction de leur régime fiscal.

TRI : Taux de Rentabilité Interne. Ce calcul permet de mesurer la rentabilité d'un investissement sur une période donnée, tenant compte du prix d'acquisition de la première année considérée et de la valeur de retrait au 31 décembre de la dernière année. Le TRI intègre également les revenus distribués (hors impôts) sur la période considérée.

VALEUR COMPTABLE : c'est la valeur d'un actif valorisé à son coût d'origine et diminué de son amortissement cumulé. Cette valeur peut être complètement différente de la valeur de marché de l'actif.

VALEUR ISF : pour les contribuables assujettis à l'ISF, la valeur à déclarer à l'administration fiscale est la valeur de la part au 31 décembre de l'année écoulée. Cette valeur est communiquée à l'associé par la société de gestion via le bulletin d'information trimestriel.

VALEUR NOMINALE : valeur de la part lors de la constitution du capital social.

VALEUR DU PATRIMOINE :

> **valeur vénale** : valeur du patrimoine immobilier établie lors de la campagne d'expertise du patrimoine par l'expert externe en évaluation. C'est le prix qu'un investisseur éventuel accepterait de payer pour un immeuble dans son lieu et son état actuel.

> **valeur de réalisation (ou Actif Net Réévalué)** : valeur vénale des immeubles de la SCPI + valeur nette des autres actifs de la SCPI.

> **valeur de reconstitution** : valeur de réalisation + frais et droits de reconstitution du patrimoine.

VALEUR DE RETRAIT : dans le cadre des SCPI à capital variable, cela correspond au prix de souscription de la part au jour du retrait diminué des frais de souscription.



Primonial Real Estate Investment Management
Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital social de 825 100 euros.
531 231 124 RCS Paris.
Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de Portefeuille le 16 décembre 2011
sous le numéro GP 11 000043.
Agrément AIFM en date du 10 juin 2014.
Cartes professionnelles « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » N°T15813
et « Gestion Immobilière » n°G6386, délivrées par la Préfecture de police de Paris,
et garanties par la société CNA Insurance Company Ltd, située 37 rue de Liège – 75008 PARIS.

SIÈGE SOCIAL

83/85 avenue Marceau 75016 Paris
Téléphone : 01 44 21 70 00 | Fax : 01 44 21 71 23
www.primonialreim.com

ADRESSE POSTALE

83/85 avenue Marceau
75345 Paris CEDEX 07

La Note d'information de la SCPI Primopierre 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.

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures et la valeur d'un investissement en SCPI peut varier à la hausse comme à la baisse, tout comme les revenus qui y sont attachés.

AVRIL 2017