

# Bulletin Trimestriel d'Information UFIFRANCE IMMOBILIER

1<sup>er</sup> trimestre 2018

**Période analysée :**

du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2018

**Période de validité :** 2<sup>ème</sup> trimestre 2018

Société de gestion : Primonial REIM  
N° Agrément : GP 11000043 du 16/12/2011  
N° Siren : 531 231 124 00037 RCS Paris  
Date Agrément AIFM : 10 juin 2014

Service Clients Primonial REIM :  
Tel. : 01 44 21 73 93  
Email : serviceclients@primonialreim.com

## CARACTÉRISTIQUES

SCPI : classique diversifiée

Capital : fixe

Date de création : 05 octobre 1988

N° Visa AMF : 88-84

Date de délivrance : 18 octobre 1988

Dernier N° Visa AMF : 11-27

Date du dernier Visa AMF : 19 août 2011

Durée de la SCPI : 99 ans

Capital Maximum Statutaire : 457 347 051 €

Dépositaire : CACEIS Bank

Évaluateur immobilier : EXPERTISES GALTIER



STÉPHANIE LACROIX  
DIRECTEUR GÉNÉRAL  
PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

Au 31 mars 2018, le patrimoine d'Ufifrance Immobilier compte 26 actifs (dont un en état futur d'achèvement) et se compose, en valeur, de 92% de bureaux et 8% de commerces. La totalité de ces actifs se situent en région parisienne, dont 61% à Paris intra-muros.

Le patrimoine n'a pas évolué au cours du trimestre. Votre SCPI a procédé à un décaissement de 3 millions d'euros dans le cadre de l'acquisition de la Tour Hekla. Ufifrance Immobilier sera détenteur de cet actif emblématique à proportion d'une quote-part de 5% soit 30 millions d'euros. Cette tour de 48 étages sera localisée au pied de la dalle de La Défense. Conçue par Jean Nouvel, elle développera une offre de services complète comprenant : restaurant inter-entreprises, conciergerie, business center, auditorium, salle de sport, etc.

D'autres investissements sont à l'étude pour les prochains mois, notamment pour remployer les fonds issus des cessions d'actifs plus anciens.

Sur le marché secondaire des parts, 6 902 parts ont été échangées au 1<sup>er</sup> trimestre 2018, pour un montant global de 1 040 822 euros, à un prix d'exécution moyen de 150,80 euros.

La distribution au titre du 1<sup>er</sup> trimestre 2018 s'élève à 1,90 euro par part. L'Assemblée Générale ordinaire de votre SCPI se tiendra le 28 juin 2018 à 14h30 à Paris, 36 rue de Naples. Vous recevrez prochainement le rapport annuel de l'exercice 2017 et l'ensemble des résolutions qui vous sont proposées.

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

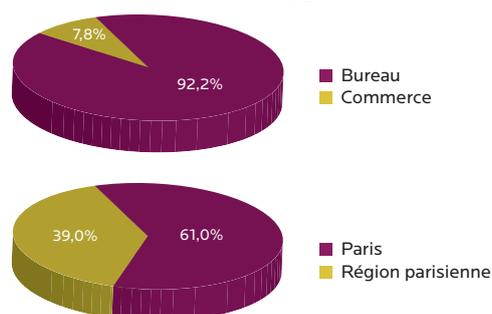
## CHIFFRES CLÉS AU 31 MARS 2018

Distribution au titre du 1 <sup>er</sup> trimestre 2018	1,90 € brut / part
Nombre d'associés	9 126
Capitalisation (au prix de d'exécution*)	313 393 012 €
Parts en attente de retrait (0,30 % du nombre total de parts)	6 321
Taux d'occupation financier <sup>1</sup>	94,8%
Trésorerie	2 730 549 €
Effet de levier	1,4

\* sur la base d'un prix de part de 150,80 euros correspondant au prix d'exécution TTC résultant de la confrontation du 05/03/2018.

1. Le taux d'occupation financier exprime la part des loyers, indemnités d'occupation facturées et indemnités compensatrices de loyers dans l'ensemble des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI était louée. Ce taux est mesuré le dernier jour ouvré du trimestre civil écoulé et ce pour les trois mois constituant ce trimestre.

PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE\*)  
AU 31 MARS 2018



\* ou par défaut en valeur d'acquisition pour les investissements réalisés depuis le 01/01/2018.

## CAPITAL

	30/06/2017	30/09/2017	31/12/2017	31/03/2018
<b>Nombre d'associés</b>	9 329	9 329	9 150	<b>9 126</b>
<b>Nombre de parts</b>	2 078 203	2 078 203	2 078 203	<b>2 078 203</b>
<b>Capital social nominal en €</b>	317 965 059	317 965 059	317 965 059	<b>317 965 059</b>
<b>Capitalisation* en €</b>	313 393 012	313 393 012	336 606 540	<b>313 393 012</b>

\* sur la base d'un prix de part de 150,80 euros correspondant au prix d'exécution TTC résultant de la confrontation du 05/03/2018.

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### f Acquisition du trimestre

#### SCI Hekla\* (paiement 2<sup>ème</sup> acompte dans le cadre d'un VEFA)

Tour Hekla - avenue du Général De Gaulle - PUTEAUX (92)

**Prix d'acquisition (DI\*\*)** 3 118 156 €

**Surface projetée** 76 000 m<sup>2</sup>

**Quote-Part de détention** 5,0 %



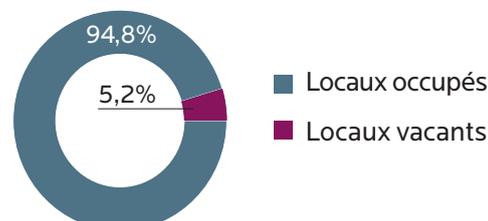
\* SCI gérée par Amundi Immobilier

\*\* DI : droits inclus

### f Cession du trimestre

Aucune cession ce trimestre.

### f Taux d'occupation financier



Le taux d'occupation financier exprime la part des loyers, indemnités d'occupation facturées et indemnités compensatrices de loyers dans l'ensemble des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI était louée. Ce taux est mesuré le dernier jour ouvré du trimestre civil écoulé et ce pour les trois mois constituant ce trimestre.

### f Situation locative au 31/03/2018

Le montant des loyers encaissés au titre du 1<sup>er</sup> trimestre 2018 s'élève à 4 755 912,09 euros.

	VILLE	ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	% SURFACE TOTALE
<b>Locaux vacants au 31/03/2018</b>	Courbevoie (92)	12, place de La Défense	1 553	2,2%
	Nanterre (92)	91/93, rue des 3 Fontanot	1 246	1,8%
	Nanterre (92)	Plein Ouest - 177, avenue Georges Clémenceau	1 165	1,7%
	Montigny Le Bretonneux (78)	41/43, avenue du Centre	397	0,6%
	SCI Ardeko - Boulogne-Billancourt (92)	Ardeko - 58, avenue Emile Zola	209	0,3%
	Paris (75)	120, boulevard Saint Germain	336	0,5%
	Paris (75)	18, rue Jean Giraudoux	248	0,4%
<b>TOTAL</b>			<b>5 154</b>	<b>7,3%</b>
<b>Relocations au cours du trimestre</b>	Nanterre (92)	Plein Ouest - 177, avenue Georges Clémenceau	106	0,2%
<b>TOTAL</b>			<b>106</b>	<b>0,2%</b>
<b>Congés délivrés au cours du trimestre</b>	Aucun congé délivré ce trimestre			
<b>TOTAL</b>				

## MARCHÉ DES PARTS

	PRIX D'EXÉCUTION TTC	PRIX D'EXÉCUTION (NET VENDEUR)	PARTS ÉCHANGÉES
05/01/2018	150,80	135,00	1 126
05/02/2018	150,80	135,00	2 810
05/03/2018	150,80	135,00	2 966

### f Transaction de gré à gré (hors marché secondaire) au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2018

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré.

## REVENUS DISTRIBUÉS PAR PARTS (en euros)

	2 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2017	3 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2017	4 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2017	1 <sup>ER</sup> TRIMESTRE 2018
Revenus fonciers	1,90	1,90	1,90	1,90
Revenus financiers	0,00	0,00	0,00	0,00
Revenus distribués	1,90	1,90	1,90	1,90

La société de gestion met en paiement l'acompte sur dividende au titre du trimestre écoulé le dernier jour ouvré du mois qui suit le trimestre écoulé.

Le TRI (Taux de Rentabilité Interne) annualisé d'Uifrance Immobilier s'élève pour la période 2013/2017 (TRI sur 5 ans) à 7,29 % et pour la période 2008/2017 (TRI sur 10 ans) à 5,35 %. Le TDVM\* (Taux de Distribution sur Valeur de Marché) 2017 est de 4,76 %.

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts sur un plein exercice, le montant des revenus perçus est égal à la somme des acomptes trimestriels par part multipliée par le nombre de parts détenues. Pour un associé ayant acquis ses parts en cours de trimestre, compte tenu de son délai de jouissance, du faible montant des revenus de produits financiers et des arrondis en découlant, le calcul de l'acompte pourra donner un montant légèrement différent de celui effectivement perçu.

L'associé est imposé, non sur le revenu qu'il perçoit effectivement, mais sur sa part du résultat de la SCPI. Il y a ainsi une différence entre les revenus encaissés par l'associé (mis en distribution) et les revenus imposés (calculés sur les produits effectivement encaissés par la SCPI).

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

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

## VALEURS PAR PART

Valeur indicative IFI 2017	138,09 € (résidents) / 138,09 € (non résidents)
Valeur de réalisation au 31/12/2017	183,29 €

Les personnes concernées par l'IFI doivent évaluer elles-même la valeur de leurs parts.

## FISCALITÉ DES REVENUS FINANCIERS - PRÉLÈVEMENT FORFAITAIRE UNIQUE (PFU)

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, les revenus financiers perçus par la SCPI sont désormais soumis à une imposition forfaitaire unique de 30% qui se décompose de la manière suivante :

- un prélèvement forfaitaire unique (PFU) d'impôt sur le revenu au taux de 12,8% (contre 24% pour 2017),
- les prélèvements sociaux (PS) au taux global de 17,2% (contre 15,5% pour 2017).

Ces revenus financiers continuent de faire l'objet d'un prélèvement à la source à titre d'acompte d'impôt sur le revenu sauf si les contribuables ont demandé une dispense de prélèvement avant le 30 novembre de l'année antérieure au versement, dans les conditions existantes.

Pour les personnes physiques non résidentes, le taux de retenue à la source est aligné sur le taux de PFU, soit 12,8%. Le taux de retenue à la source est maintenu à 30% pour les personnes morales non résidentes.

## RAPPEL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION / RETRAIT / CESSIION DE PARTS

**Augmentation de capital.** L'offre au public est à ce jour close.

**Souscription d'une part.** L'acquisition d'une part de la SCPI ne peut être réalisée qu'en fonction de l'existence d'un marché secondaire, animé par la société de gestion. Pour ce faire, l'investisseur doit adresser un mandat d'achat dûment complété, disponible auprès du service Associés de Primonial REIM. Le mandat signé et le règlement correspondant sont transmis à une agence Uifrance Patrimoine, filiale d'UFF Banque.

**Modalités de cession.** La cession de parts de la SCPI est libre et réalisée directement par les associés. Toutefois, il est rappelé que la liquidité de la SCPI dépend de l'existence d'un marché secondaire.

**Registre des transferts.** Toute transaction effectuée sur le marché secondaire ou de gré à gré donne lieu à une inscription sur le registre des associés. Toute cession de parts est considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des transferts. Les parts cédées cessent

de participer aux distributions d'acompte et à l'exercice de tout autre droit à partir du dernier jour du mois au cours duquel est intervenue la cession. L'acheteur a droit aux revenus à compter du premier jour du mois suivant la cession.

**Droit d'enregistrement.** Les frais de transaction sont à la charge de l'acquéreur et comprennent notamment les droits d'enregistrement de 5 % ainsi qu'une commission de cession, fixée à 6 % TTC du prix d'acquisition.

## RAPPEL DES CONDITIONS DES ORDRES

**Registre des ordres.** Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre tenu au siège de la Société.

Le prix d'exécution, le prix d'achat et la date de confrontation ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics dès le jour de l'établissement sur le site Internet de la société de gestion ([www.primonialreim.com](http://www.primonialreim.com)) et peuvent être communiqués par téléphone au 01 44 21 73 93.

**Périodicité des ordres.** Le prix d'exécution est établi le 5 de chaque mois à 16h par confrontation des ordres d'achats et de vente inscrits sur le carnet d'ordres tels que pré-centralisés le 4 du même mois à 16h ou, si ce jour est chômé, le premier jour ouvré précédent.

**Exécution des ordres.** Les ordres sont exécutés par la société de gestion qui inscrit sans délai les transactions ainsi effectuées sur le registre des associés.

**Mode de transmission des ordres.**

Les personnes désirant acheter ou céder des parts doivent adresser un ordre, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à acheter et le prix avec sa limite, tous frais inclus. Les ordres de vente sont établis sans durée de validité.

Les ordres peuvent être modifiés ou annulés selon les mêmes modalités. La modification d'un ordre inscrit entraîne la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

- augmente la limite de prix (vente) ou la diminue (achat),

- augmente la quantité de parts,

- modifie le sens de son ordre.

La transmission des ordres peut se faire :

- par lettre avec avis de réception.

L'inscription des ordres d'achat sur le carnet d'ordres est subordonnée à l'encaissement effectif des fonds reçus en règlement de l'opération.

Le délai d'encaissement des chèques est fixé à 5 jours ouvrés. Les ordres de vente sont constatés par un formulaire « mandat de vente » sur lequel le vendeur précise le nombre de parts à vendre et le prix minimum auquel il est disposé à céder les parts. Il ne peut être fixé de durée de validité de l'ordre de vente. Le vendeur peut demander que l'ordre de vente ne donne lieu à transaction que s'il peut être satisfait en totalité.

**Blocage du marché.** Si la société de gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de 12 mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'AMF et elle convoque dans les 2 mois à compter de cette information une Assemblée Générale extraordinaire pour lui proposer la cession de tout ou partie du patrimoine ou toute autre mesure appropriée.

## FISCALITÉ

**Dispositif fiscal spécifique.** La Société ne permet pas aux associés de bénéficier d'un régime fiscal spécifique. À l'instar des autres SCPI non fiscales, celle-ci est soumise aux conditions suivantes :

**Régime micro foncier.** Les détenteurs de revenus fonciers provenant de parts de SCPI peuvent bénéficier du régime micro foncier à la condition de détenir également des revenus fonciers provenant d'immeubles détenus « en direct ».

**Plus-values et produits financiers.** Les plus-values sont imposées au taux proportionnel de 19 % après application de l'abattement pour durée de détention, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux, soit en tout 34,5 %. La loi de finances pour 2013 introduit une surtaxe additionnelle pour les plus-values nettes supérieures à 50 000 €. Le

taux applicable est de 2 % à 6 % en fonction du montant de la plus-value réalisée.

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, les revenus financiers perçus par la SCPI sont désormais soumis à une imposition forfaitaire unique de 30 % qui se décompose de la manière suivante :

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

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

Ces revenus financiers continuent de faire l'objet d'un prélèvement à la source à titre d'acompte d'impôt sur le revenu sauf si les contribuables ont demandé une dispense de prélèvement avant le 30 novembre de l'année antérieure au versement, dans les conditions existantes.

Pour les personnes physiques non résidentes, le taux de retenue à la source est aligné sur le taux de PFU, soit 12,8 %. Le taux de retenue à la source est maintenu à 30 % pour les personnes morales non résidentes.

**Déclaration des revenus et IFI.** Primonial REIM vous adressera les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale. La valeur IFI par part sera transmise avec les informations fiscales prévues pour remplir les déclarations de revenus. Il est également précisé que les crédits relatifs au financement de parts de SCPI en nue-propriété ne peuvent plus être inscrits au passif. À compter du 01/01/2014, le taux de TVA applicable est de 20,00 %.

## INFORMATIONS RÉGLEMENTAIRES

### Endettement et effet de levier

La SCPI Uifrance Immobilier peut recourir à l'endettement pour le financement de ses investissements dans la limite de 30% de la valeur des actifs immobiliers, tel qu'autorisé chaque année en Assemblée Générale.

L'effet de levier est une méthode qui permet d'augmenter l'exposition immobilière de la SCPI par le biais d'emprunts, crédits-baux, comptes courants d'associés, utilisation de facilités de caisse. L'effet de levier de la SCPI Uifrance Immobilier est exprimé sous la forme d'un ratio entre son exposition et sa valeur de réalisation.

### Profil de liquidité

Au 31/03/2018, 6 321 parts sont en attente de retrait. La liquidité de la SCPI Uifrance Immobilier est par conséquent peu organisée. 100% des actifs de la SCPI sont considérés non liquides. Aucun de ces actifs ne fait l'objet d'un traitement spécial.

La Société ne garantit ni la revente, ni le remboursement des parts. Les associés peuvent consulter le site internet de la société de gestion [www.primonialreim.com](http://www.primonialreim.com) ou appeler le 01 44 21 73 93, Service Clients de Primonial REIM.

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

La Note d'information de la SCPI UFIFRANCE IMMOBILIER a reçu le visa SCPI n°11-27 en date du 19 août 2011 délivré par l'AMF et a été actualisée en juillet 2016. Elle est remise à tout souscripteur préalablement à sa souscription.

La Note d'information est également disponible gratuitement auprès de la société de gestion et sur le site internet [www.primonialreim.com](http://www.primonialreim.com).

Primonial REIM : agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le numéro GP 11 000043.

Téléphone Service Clients : 01 44 21 73 93.

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION - UFIFRANCE IMMOBILIER - 1T2018