

# Bulletin Trimestriel d'Information UFIFRANCE IMMOBILIER

3<sup>e</sup> trimestre 2018

**Période analysée :**

du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2018

**Période de validité :** 4<sup>e</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 30 septembre 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 près de 67 % à Paris intra-muros.

Le 3<sup>e</sup> trimestre 2018 a été marqué par la cession d'un actif historique de votre SCPI : le Silly à Boulogne-Billancourt (92). Cet actif acquis en juillet 1990 accueillait le siège de Henkel, plus important locataire du portefeuille. Après renouvellement du bail du locataire, l'immeuble a pu être cédé pour un montant de 57 millions d'euros net vendeur.

Cette cession illustre la stratégie de modernisation du patrimoine d'Ufifrance Immobilier. La réallocation du produit de la vente permettra de se positionner sur des immeubles correspondant aux nouveaux usages des utilisateurs de bureaux, en respectant le caractère francilien du patrimoine actuel de votre SCPI.

Au cours du trimestre, plusieurs relocations ont été conduites par les équipes de Primonial REIM pour un volume total de 554 m<sup>2</sup>. Des congés non significatifs ont été reçus pour un volume de 185 m<sup>2</sup>. Le taux d'occupation financier s'élève à 88 % au 30 septembre 2018. Les principales vacances du portefeuille se situent à Nanterre (92).

Sur le marché secondaire des parts, 13 542 parts ont été échangées au 3<sup>e</sup> trimestre 2018, pour un montant global de 2 136 413 euros, à un prix moyen de 157,76 €.

La distribution au titre du 3<sup>e</sup> trimestre 2018 s'élève à 1,90 € par part, en adéquation avec les perspectives du fonds pour 2018.

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

## CHIFFRES CLÉS AU 30 SEPTEMBRE 2018

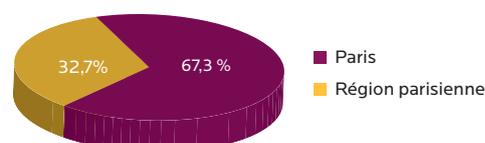
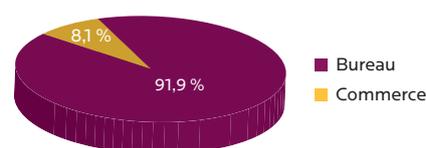
Distribution au titre du 3 <sup>e</sup> trimestre 2018	1,90 € brut/part
Nombre d'associés	9 062
Capitalisation (au prix de d'exécution*)	318 027 405 €
Parts en attente de retrait (0,42 % du nombre total de parts)	8 760
Taux d'occupation financier <sup>1</sup>	88,3 %
Trésorerie <sup>2</sup>	3 801 098 €
Effet de levier <sup>2</sup>	1,4

\* sur la base d'un prix de part de 153,03 euros correspondant au prix d'exécution TTC résultant de la confrontation du 05/09/2018

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.

2. Calculé sur les valeurs au 30/09/2018

PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE\*)  
AU 30/09/2018



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

## CAPITAL

	31/12/2017	31/03/2018	30/06/2018	30/09/2018
<b>Nombre d'associés</b>	9 150	9 126	9 097	<b>9 062</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>	336 606 540	313 393 012	313 393 012	<b>318 027 405</b>

\* sur la base d'un prix de part de 153,03 euros correspondant au prix d'exécution TTC résultant de la confrontation du 05/09/2018.

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### ► Acquisitions 3<sup>e</sup> trimestre 2018

Aucune acquisition ce trimestre.

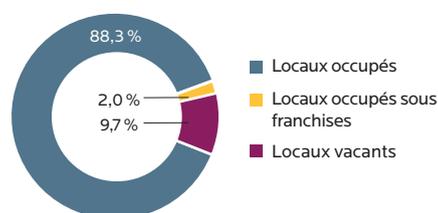
### ► Cession du trimestre

#### BOULOGNE BILLANCOURT

Le Silly - rue de Silly

<b>Prix de vente</b>	56 766 652 €
<b>Surface</b>	8 628 m <sup>2</sup>
<b>Date d'acquisition</b>	31/07/1990

### ► Taux d'occupation au 30/09/2018



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

### ► Situation locative au 30/09/2018

Le montant des loyers encaissés au titre du 3<sup>e</sup> trimestre 2018 s'élève à 4 787 914,53 €.

	VILLE	ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	% SURFACE TOTALE
Locaux vacants au 30/09/2018	Nanterre (92)	91/93, rue des 3 Fontanot	1 246	1,9 %
	Nanterre (92)	Plein Ouest - 177, avenue Georges Clémenceau	1 165	1,8 %
	Courbevoie (92)	12, place de La Défense	980	1,5 %
	Paris (75)	64, rue Bonaparte	869	1,3 %
	Paris (75)	Tour Maine Montparnasse - 33, avenue du Maine	509	0,8 %
	Paris (75)	53, avenue Hoche	159	0,2 %
	Paris (75)	18, rue Jean Giraudoux	248	0,4 %
	SCI Ardeko - Boulogne-Billancourt (92)	Ardeko - 58, avenue Emile Zola	209	0,3 %
	Paris (75)	4/8, rue Sainte Anne	53	0,1 %
		<b>TOTAL</b>	<b>5 438</b>	<b>8,4 %</b>
Relocations au cours du trimestre	Montigny Le Bretonneux (78)	41/43, avenue du Centre	397	0,6 %
	Paris (75)	Tour Maine Montparnasse - 33, avenue du Maine	131	0,2 %
	Paris (75)	4/8, rue Sainte Anne	26	0,0 %
		<b>TOTAL</b>	<b>554</b>	<b>0,9 %</b>
Congés délivrés au cours du trimestre	Paris (75)	53, avenue Hoche	159	0,2 %
	Paris (75)	4/8, rue Sainte Anne	26	0,0 %
		<b>TOTAL</b>	<b>185</b>	<b>0,3 %</b>

## MARCHÉ DES PARTS

	PRIX D'ÉXÉCUTION TTC	PRIX D'ÉXÉCUTION (NET VENDEUR)	PARTS ÉCHANGÉES
<b>05/07/2018</b>	161,97	145,00	7 646
<b>03/08/2018</b>	151,92	136,00	3 851
<b>05/09/2018</b>	153,03	137,00	2 045

### ► Transaction de gré à gré (hors marché secondaire) au cours du 3<sup>e</sup> trimestre 2018

Au cours du trimestre, la nue-propriété de 73 parts a été échangée de gré à gré

### REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART (en euros)

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

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

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-mêmes la valeur de leurs parts.

### FISCALITÉ DES REVENUS FINANCIERS - PRÉLÈVEMENT FORFAITAIRE UNIQUE

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 Clients de Primonial REIM. Le mandat signé et le règlement correspondant sont transmis à une agence Uffrance 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 un taux d'imposition de 36,2 %. La loi de finances pour 2013 introduit une surtaxe additionnelle pour les plus-values nettes supérieures à 50 000 €.

Le taux applicable est de 2 % à 6 % en fonction du montant de la 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 Uffrance 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 Uffrance Immobilier est exprimé sous la forme d'un ratio entre son exposition et sa valeur de réalisation.

### Profil de liquidité

Au 30/09/2018, 8 760 parts sont en attente de retrait. La liquidité de la SCPI Uffrance 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.

Uffrance 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 août 2018. 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 - 3T2018