

2017

SCPI UFIFRANCE IMMOBILIER / RAPPORT ANNUEL



PRIMONIAL
REIM



UFIFRANCE IMMOBILIER > SOMMAIRE

■ Présentation	p4
> Organes de gestion et de contrôle	p5
> Chiffres clés	p6
> Le marché de l'immobilier	p7
■ Rapport de la Société de Gestion	p10
■ Les comptes au 31 décembre 2017	p22
■ Annexe financière	p26
■ Rapport du Conseil de Surveillance	p36
■ Rapports du Commissaire aux Comptes	p38
■ Projet de résolutions	p42
■ Glossaire	p46



STÉPHANIE LACROIX,
DIRECTEUR GÉNÉRAL
DE PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

L'exercice 2017 a été particulièrement actif pour Ufifrance Immobilier. Conformément à la stratégie déployée depuis 2011, nous saisissons les opportunités d'investir sur des biens qui correspondent aux critères actuels des entreprises : rationalité de l'aménagement, flexibilité, connectivité et économies d'énergie, sans oublier la présence d'infrastructures de transport efficaces. L'identité francilienne d'Ufifrance Immobilier, dont la totalité du portefeuille est localisée est en Île-de-France, l'un des tout premiers marchés tertiaires européens, est à cet égard un atout.

En 2017 votre SCPI a procédé à l'acquisition de 3 actifs de bureaux, sous la forme de prises de participation dans des SCI, pour un montant total de 61 millions d'euros. La première acquisition de l'année, réalisée en septembre, a porté sur le campus de l'OCDE à Boulogne-Billancourt.

Cet ensemble de 35 000 m² est intégralement loué à l'OCDE pour une durée de 12 ans fermes. Il bénéficie d'une triple certification environnementale (HQE, LEED Platinum, BREEAM). En fin d'exercice, Ufifrance Immobilier s'est positionnée sur deux actifs situés à La Défense : l'immeuble « Le Vinci » ainsi que le terrain sur lequel celui-ci est bâti, situé dans la zone du Faubourg de l'Arche et loué à 100 % à Nexans, l'un des leaders mondiaux de l'industrie du câble ; et une participation de 5 % dans la Tour Hekla, projet emblématique de Jean Nouvel qui sera livré en 2021 et dont la valorisation à terme devrait dépasser 600 millions d'euros. Ufifrance Immobilier renforce donc ses positions dans le quartier d'affaires de La Défense, où elle était déjà présente. Après le Brexit, nous avons la conviction que La Défense fait partie des marchés tertiaires compétitifs en Europe continentale pour l'attraction d'entreprises ou d'organisations internationales qui étaient basées à Londres jusqu'à présent.

Par ailleurs, Primonial REIM a procédé à la cession du 88, rue de Villiers à Levallois-Perret pour un montant « net vendeur » de 12 millions d'euros. Ce bien avait été acquis en novembre 1999 pour un montant inférieur à 6 millions d'euros.

Le taux d'occupation financier en fin d'année 2017 s'élève à 95,3%. Au cours de l'exercice, les équipes de Primonial REIM ont mis en location plus de 5 000 m² et renouvelé des baux portant sur près de 8 500 m². Le plus important renouvellement est celui de Henkel dans le Silly à Boulogne-Billancourt (7 600 m²). Au 31 décembre 2017, les congés reçus pour 2018 s'élèvent à 2 600 m².

Enfin, sur le marché secondaire des parts, l'année 2017 s'est révélée active avec 9,7 millions d'euros de transactions au cours de l'exercice. Les parts en attente de cession sont au nombre de 4 087, soit 0,20% de la capitalisation. Le coupon distribué au titre de l'année 2017, proposé à l'Assemblée générale des associés, s'élève à 7,60 euros, soit un Taux de Distribution sur Valeur de Marché 2017 de 4,76% et un TRI sur 10 ans de 5,35%.

Vous trouverez dans ce rapport les résolutions traditionnelles présentées en Assemblée Générale Ordinaire. Au nom de toute l'équipe de Primonial REIM je vous remercie de votre confiance.

Stéphanie Lacroix, Directeur Général de Primonial REIM



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 36 rue de Naples, 75008 Paris. Elle est immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 531 231 124 00045.

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 2011/61/UE. Cet agrément a pris effet le 10 juin 2014.

DIRECTOIRE (AU 12/02/2018)

Grégory Frapet, Président
Stéphanie Lacroix, Directeur Général
Tristan Mahaut, Secrétaire Général

CONSEIL DE SURVEILLANCE (AU 14/02/2018)

Laurent Fléchet, Président
Stéphane Vidal
Paul Younes
Martine Guet, Vice-Président
François Pochard
Valéry Bordes

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 (AU 31/12/2017)

Jean-Paul Daubisse, Président
AVIVA VIE
Jacques Duluc
Joël Marty
Sophie Dallièrre
Martine Simon-Claudel
Marc Lepoivre
Alain Schmutz
Léon Cornée
Union Financière de France Banque
SPIRICA

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Ernst & Young	Titulaire
Picarle & Associés	Suppléant

EXPERT IMMOBILIER

Expertises Galtier

DÉPOSITAIRE

CACEIS Bank

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

► CHIFFRES CLÉS

La SCPI Ufrance Immobilier a été créée le 5 octobre 1988 (visa COB 95-07) pour une durée statutaire de 99 ans. Ufrance 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.

	31/12/2017	31/12/2016
Nombre d'associés	9 150	9 558
Nombre de parts au capital	2 078 203	2 078 203
Valeur vénale du patrimoine immobilier et actif net réévalué des participations immobilières	466 769 666,20	419 240 916,44
Valeur vénale par transparence du patrimoine immobilier (incluant les actifs détenus indirectement)	484 152 004,39	427 724 627,77
Valeur comptable	364 403 227,36	349 925 964,51
Valeur de réalisation	380 910 673,22	373 096 458,23
Valeur de reconstitution	436 055 740,41	426 163 466,05
Capitalisation⁽¹⁾	336 606 539,91	336 606 539,91
Revenus locatifs par part⁽²⁾	9,62	9,21
Résultat par part⁽²⁾	7,94	7,35
Distribution par part au titre de l'année⁽²⁾	7,60	7,60
Report à nouveau par part⁽²⁾⁽⁵⁾	4,64	0,57
Surface en m²	70 503	65 948
Nombre de lignes du patrimoine	26	24
Taux d'occupation financier⁽³⁾	95,3%	89,2%
Prix d'exécution tout frais compris⁽⁴⁾	161,97	161,97
Prix d'exécution net vendeur⁽⁴⁾	145,00	145,00
Nombre de parts en attente de cession	4 087	2 084

(1) Sur la base d'un prix d'exécution tout frais compris.

(2) Ces chiffres s'entendent pour une part en jouissance sur l'année.

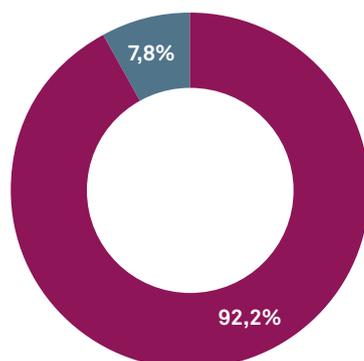
(3) Le taux d'occupation financier (TOF) est l'expression de la performance locative de la SCPI.

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.

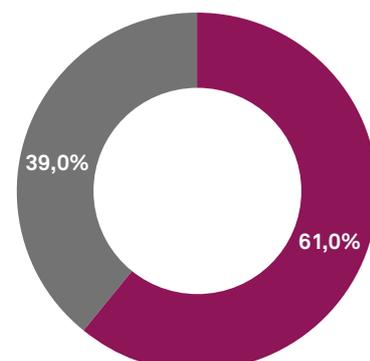
(4) Prix résultant de la dernière confrontation de l'année en date du 5 décembre sur le marché secondaire des parts.

(5) Conformément au règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016, et à la mise en œuvre du changement de méthode sur le traitement comptable de la Provision pour Grosses Réparations en Provision pour Gros Entretien, l'excédent de stock au 01 janvier 2017 à fait l'objet d'un reclassement au poste report à nouveau.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2017⁽¹⁾ (% DE LA VALEUR VÉNALE)



■ Bureau
■ Commerce



■ Paris
■ Région parisienne

(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 2018 débute sur une note plus positive que l'année 2017. Un an auparavant, l'agenda politique était particulièrement chargé : après le Brexit et l'élection de Donald Trump, se profilaient des élections « à risque » en France et en Allemagne, ainsi qu'une instabilité gouvernementale en Italie. Le consensus était alors en faveur d'une montée du dollar face à l'euro et d'une hausse des taux. Douze mois plus tard, le risque politique en Europe s'est éteint. La reprise en zone euro se confirme avec une croissance supérieure à 2% en 2017.

L'économie française a vu son climat des affaires s'améliorer sensiblement depuis l'élection d'Emmanuel Macron et garde le rythme amorcé depuis fin 2016. La croissance devrait s'établir à +1,8% en 2017 et 2018. Le taux de chômage devrait poursuivre sa lente décline en restant proche des 9%. En revanche la consommation des ménages connaîtra certaines mesures défavorables au pouvoir d'achat (hausse de la CSG, de la fiscalité sur le tabac et des produits pétroliers) début 2018 alors que les mesures favorables (principalement la réduction de la taxe d'habitation) n'interviendront qu'en fin d'année. La consommation des ménages devrait donc progresser faiblement en 2018.

Sur les marchés actions, l'année 2017 s'est révélée faste (+9,8% pour l'indice CAC 40, +7,1% pour l'Euro Stoxx 50). 2018 débute par un rally, conséquence directe de la réforme fiscale votée aux États-Unis. Cette réforme, qui abaissera notamment l'impôt fédéral sur les sociétés de 35% à 21%, pourrait s'avérer décisive si elle contribue à relancer la consommation et l'inflation aux États-Unis, alors que le taux de chômage américain est passé de 4,9% à 4,4%. La Federal Reserve serait alors libre de ramener les taux d'intérêt à un niveau plus élevé, ce qu'elle n'a pas pu faire

depuis 3 ans. L'enjeu est d'autant plus important que la reprise économique est synchronisée au niveau mondial.

Pour l'immobilier français et européen, les tendances qui se dessinent pour 2018 sont les suivantes :

- Une remontée des taux progressive découlant d'une reprise économique : la croissance des loyers, faciaux puis économiques, pourrait donc compenser la pression à la baisse sur les valeurs d'actifs.
- Le retour de la volatilité sur les marchés actions, dans un contexte de moindre aversion au risque : le flux de capitaux vers l'immobilier, motivé principalement par des stratégies défensives, pourrait donc diminuer par rapport aux années précédentes.
- Les premières conséquences immobilières du Brexit devraient se manifester, avec un transfert d'entreprises vers Francfort et Paris notamment.

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

L'investissement en immobilier d'entreprise francilien a atteint 18,5 Mds€ en 2017 (-8% sur un an). Certaines opérations de grande envergure (Cœur Défense, So Ouest Plaza, le siège de Reuters ou encore In/Out, toutes supérieures à 400 M€) ont contribué fortement à ce chiffre.

Les taux de rendement sont stables pour les secteurs franciliens les plus établis à 3,00% pour les actifs prime. Toutefois, certains marchés ont connu une compression (Paris Nord-Est, Premières Couronnes Est et Sud ou encore Péri Défense). La valeur métrique moyenne enregistre à nouveau une hausse et se positionne à 6 390 €/m² (+5% en un an), ce qui est historiquement élevé. Le segment « Paris Centre Ouest » fait la course en tête avec des valeurs au m² supérieures à 13 000 €/m².

Avec un peu plus de 2,6 millions de m² placés en 2017 (+8% en un an), le marché locatif a enregistré un niveau inédit depuis 2007. Les loyers faciaux moyens sont relativement stables à 357€/m²/an pour le seconde main (+3% en un an) et à 370€/m²/an pour les biens neufs ou restructurés (+1% en un an). Après des baisses en 2015 et 2016, le taux de vacance s'est stabilisé en 2017 (6,4%). Paris QCA est en situation de sous-offre avec le taux de disponibilité le plus bas depuis 15 ans (2,9%). Parmi les signatures emblématiques (>10 000 m²) de 2017, on retiendra les prises à bail de Natixis sur près de 90 000 m² dans les Tours Duo à Paris XIII, la location d'Orange sur 57 000 m² à Issy-les-Moulineaux ou du Conseil Régional d'Île-de-France sur 33 000 m² à Saint-Ouen.

MARCHÉ DES COMMERCES

Avec environ 3,6 milliards d'euros en 2017, les volumes investis en commerce sont en fort recul par rapport à 2016 en raison d'un manque de produits disponibles. Le marché a été animé par quelques acquisitions d'envergure : le centre commercial de la Place des Halles à Strasbourg pour 291 M€ par Lasalle IM, l'achat par AEW du 102 Champs-Élysées pour 115 M€ ou l'acquisition d'un portefeuille high street retail par Amundi pour 110 M€.

La tendance est à la compression des taux de rendement sur l'ensemble des typologies d'actifs commerciaux. Alors que le rendement du pied d'immeuble s'établissait à 6% à Paris en 2004, il est à 2,25% en 2017. Concernant les loyers, on observe un marché à deux vitesses. D'un côté les valeurs prime qui ont tendance à se maintenir alors que les autres emplacements enregistrent une stagnation, voire une baisse. En tête des emplacements « numéro 1 » en France : Paris, avec les Champs-Élysées, fait la course en tête avec une valeur locative de 22 000 €/m²/an. Les centres commerciaux régionaux se situent entre 1 400 et 2 000 €/m². Enfin, les loyers des retail parks oscillent entre 70 et 300 €/m².

Le chiffre d'affaires du commerce de détail est orienté en légère hausse et devrait dépasser les 500 Mds€ en 2017 selon les prévisions de BNP Paribas. Le paysage commercial français traverse une phase « darwinienne » de recomposition : les enseignes les moins agiles, au regard des évolutions de la consommation, tendent à disparaître. La rotation des enseignes s'accélère, créant des problématiques de vacance élevée sur certaines zones de chalandise.

MARCHÉ DES SCPI

Les SCPI ont réalisé en 2017 une collecte de capitaux historiquement élevée à hauteur de 6,3 milliards d'euros, pour atteindre une capitalisation globale de 50,3 milliards d'euros. La place compte 30 sociétés de gestion pour 181 véhicules.

Les deux tiers de la collecte annuelle ont été réalisés au premier semestre. Cet engouement s'explique par la position favorable des SCPI, en tant que placement de long terme ancré dans l'économie réelle, dans le contexte de risque politique qui prévalait au début de l'année (élections en France et en Allemagne, retombées du Brexit et de l'élection présidentielle américaine).

La moindre attractivité des SCPI en fin d'année s'explique en partie par l'anticipation des mesures fiscales touchant spécifiquement l'immobilier (notamment la création de l'Impôt sur la Fortune Immobilière). Pour autant, il est important de noter que la liquidité du secteur a été assurée. Le volume de parts en attente est quasi inexistant (0,24% de la capitalisation).

Le Taux de Distribution sur Valeur de Marché moyen des SCPI en 2017 s'élève

à 4,44%, soit une baisse de 20 points de base par rapport à la moyenne de 2016 (4,64%). Les SCPI conservent donc une prime de risque substantielle par rapport au taux « sans risque » (TEC 10 - Taux de l'Échéance Constante à 10 ans), qui s'élève à 0,65% au 31 décembre 2017.

Source des données chiffrées (2017) : Euronext, l'Euro Stoxx 50, OCDE, ImmoStat, BNP PRE, C&W, ASPIM-IEIF. Ce point marché est pour information. Les opinions et les hypothèses exprimées ici sont celles de l'auteur à un moment donné et ne constituent pas un conseil en investissement.





RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

► RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

En 2017 le patrimoine immobilier de la SCPI Ufifrance Immobilier s'est enrichi de 3 actifs de bureaux, tous acquis via des prises de participation minoritaires dans des SCI :

- ▶ le campus occupé par l'OCDE à Boulogne-Billancourt, pour un montant de 14 010 164 euros. Cet ensemble de 35 000 m² est intégralement loué à l'OCDE pour une durée de 12 ans fermes. Il bénéficie d'une triple certification environnementale (HQE, LEED Platinum, BREEAM),
- ▶ l'immeuble Le Vinci à La Défense, pour un montant de 39 661 229 euros, intégralement loué à Nexans,
- ▶ la Tour Hekla, à La Défense, en état futur d'achèvement et qui sera livrée en 2021. La première tranche de la prise de participation s'élève à 4 513 587 euros.

Ces acquisitions, d'un montant global de 61 303 136 euros, traduisent notre conviction sur les immeubles de bureaux présentant une qualité architecturale et fonctionnelle forte, conformément à l'exigence croissante des entreprises. Elles traduisent également notre conviction sur le territoire de La Défense, dans la perspective d'une attractivité renouvelée auprès d'entreprises internationales après le Brexit.

Au cours de l'exercice, les équipes de Primonial REIM ont mis en location ou renouvelé 13 675 m². Le taux d'occupation financier moyen sur l'année 2017 s'élève à 93,2%, en hausse par rapport à 2016, notamment après la cession du 88, rue de Villiers à Levallois-Perret, qui constituait la vacance la plus importante, au moment de sa cession, de votre SCPI. Il s'agit de l'unique cession réalisée par Ufifrance Immobilier au cours de l'exercice.

L'expertise du patrimoine immobilier détenu en direct, réalisée par l'expert externe en évaluation Expertises Galtier, fait état d'une valeur de 417 755 547 euros hors droits au 31 décembre 2017, en hausse (+2,05%), à périmètre constant, par rapport à l'exercice précédent.

Sur le marché secondaire des parts, l'année 2017 a vu s'échanger 61 011 parts (+18% sur un an) pour un montant total de 9 735 133 euros, soit un prix moyen d'exécution tous frais compris de 159,56 euros. Au 31 décembre 2017 le prix d'exécution tous frais compris s'élève à 161,97 euros et le prix d'exécution hors frais s'élève à 145,00 euros. Le nombre de parts en attente de retrait s'élève à 4 087 parts, soit 0,20% du nombre total de parts de votre SCPI.

Au titre de l'année 2017 le résultat net de votre SCPI s'élève à 7,94 euros par part. Nous vous proposons une distribution de 7,60 euros par part.

La Société de Gestion

▶ LE PATRIMOINE IMMOBILIER

Au 31 décembre 2017, la SCPI Ufrance Immobilier détient un patrimoine de 26 actifs dont 23 immeubles de bureaux et 3 commerces pour une surface totale de 70 503 m². Sur les 26 actifs qui composent le patrimoine 4 sont détenus au travers de prises de participations minoritaires dans des SCI. L'ensemble des actifs est localisé en Île-de-France.

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

- ▶ l'actif boulevard Saint-Germain (Paris, 75) comprend, aux 5^e et 6^e 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 92,2 % du patrimoine immobilier de la SCPI (en valeur vénale au 31 décembre 2017) est composé d'actifs de bureaux et 7,8 % de murs de commerces.

100 % du patrimoine immobilier (en valeur vénale au 31 décembre 2017) est localisé en Île-De-France, dont 61 % à Paris intra-muros.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER en % de la valeur vénale des immeubles au 31/12/2017

	BUREAU	COMMERCE	
Paris	53,2 %	7,8 %	61,0 %
Région parisienne	39,0 %	0,0 %	39,0 %
TOTAL	92,2 %	7,8 %	100,0 %

ÉVOLUTION DES VALEURS VÉNALES

La valeur vénale hors droits du patrimoine d'Ufrance Immobilier, établie par l'expert externe en évaluation Expertises Galtier lors de la campagne d'expertise 2017, s'élève à 417 755 547 euros au 31 décembre 2017, 466 769 666 euros en incluant les actifs détenus indirectement par la SCPI via des participations dans des SCI. À périmètre constant, la valeur vénale globale du patrimoine est en hausse de 2,05 %.

Les actifs qui ont connu des variations de leur valeur vénale les plus importantes sur l'année 2017 sont les suivants :

- ▶ l'actif de commerce situé dans le 6^e arrondissement de Paris au 64 rue Bonaparte avec une hausse de 52 % en 2017 ;
- ▶ l'immeuble de bureaux sis 2 rue de la Butte Verte, à Noisy Le Grand (93), acquis en 1990, a vu sa valeur s'accroître de plus de 17 % en un an ;
- ▶ enfin, la valeur de l'Immeuble situé 126, avenue Georges Clémenceau à Nanterre (92) a connu une baisse de 9 % par rapport à l'exercice précédent. Cet actif représente 0,54 % de la valeur vénale totale du patrimoine immobilier de la SCPI Ufrance Immobilier.

SITUATION LOCATIVE

Les revenus locatifs de la SCPI en 2017 s'élèvent à près de 20 millions d'euros, soit une hausse de 4,4 % par rapport à 2016.

Le patrimoine immobilier d'Ufrance Immobilier est loué à 99 locataires hors SCI. Les 10 principaux locataires en termes de loyer annualisé représentent 58,4 % de l'ensemble des flux locatifs.

10 PRINCIPAUX LOCATAIRES							
LOCATAIRE	ACTIF	VILLE	ADRESSE	ACTIVITÉ	SURFACE EN M ² *	LOYER ANNUEL*	POIDS
HENKEL FRANCE	Silly	Boulogne-Billancourt (92)	151-167, rue de Silly	Industrie	7 594	2 585 740	11,1 %
NEXANS	Le Vinci – SCI Le Vinci	Courbevoie (92)	4, allée de l'Arche	Énergie	4 597	1 878 852	8,1 %
BPE	Louvre	Paris	60-62, rue du Louvre	Banque	3 017	1 795 091	7,7 %
ISCOM	Londres	Paris	4, Cité de Londres	École	2 695	1 259 805	5,4 %
EDF	Miromesnil	Paris	69-71, rue Miromesnil	Énergie	2 670	1 243 235	5,3 %

.../...

.../...

10 PRINCIPAUX LOCATAIRES

LOCATAIRE	ACTIF	VILLE	ADRESSE	ACTIVITÉ	SURFACE EN M ² *	LOYER ANNUEL*	POIDS
DRFIP ÎLE DE FRANCE	Croissant	Paris	18, rue du Croissant	Administration	2 270	1 190 364	5,1 %
SEDIF	Saint-Germain	Paris	120, bd Saint-Germain	Administration	1 854	1 029 068	4,4 %
BNP	3 Fontanot	Nanterre (92)	85-93, rue des Trois Fontanots	Banque	2 805	952 493	4,1 %
OCDE	In & Out – SCI Boulogne Le Gallo	Boulogne-Billancourt (92)	44-45-47, quai Alphonse Le Gallo	Organisation Intergouvernementale	1 771	860 882	3,7 %
SIMON ASSOCIÉS	Monceau	Paris	47, rue de Monceau	Avocat	1 536	827 142	3,5 %
TOTAL					30 809	13 622 673	58,4 %

* Quote part de détention.

Le taux d'occupation financier⁽¹⁾ s'élève pour l'année 2017 à 93,2% en moyenne.

(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 louée.

En termes de surface, sur les 70 503 m² du patrimoine immobilier d'Ufifrance Immobilier, 4 366 m² étaient vacants au 31 décembre 2017, soit un taux d'occupation physique instantané de 93,8%⁽¹⁾.

Les surfaces vacantes au 31 décembre 2017 sont les suivantes :

SURFACES VACANTES					
ACTIF	VILLE	ADRESSE	TYPOLOGIE	SURFACE VACANTE EN M ² *	LOYER ANNUEL POTENTIEL*
Maison de la Défense	Courbevoie (92)	12, place de la Défense	Bureau	1 460	592 100
Plein Ouest	Nanterre (92)	177, avenue Georges Clémenceau	Bureau	1 331	207 290
Bonaparte	Paris 6	64, rue Bonaparte	Commerce	642	750 000
Saint-Germain	Paris 6	120, boulevard Saint-Germain	Bureau	336	50 400
Giraudoux	Paris 16	18, rue Jean Giraudoux	Bureau	248	58 640
Ardeko	Boulogne-Billancourt (92)	58, avenue Émile Zola	Bureau	209	90 234
Sainte-Anne	Paris 1	4/8, rue Sainte-Anne	Bureau	140	113 590
TOTAL				4 366	1 862 254

* Quote part de détention.

Les congés reçus pour 2017 au 31/12/2017 portent sur 2 623 m², soit 3,7% de la surface en exploitation.

CONGÉS							
LOCATAIRE	ACTIF	VILLE	ADRESSE	TYPOLOGIE	SURFACE EN M ² *	LOYER ANNUEL POTENTIEL*	DATE D'EFFET
CEGELEC	3 Fontanot	Nanterre (92)	91/93, rue des 3 Fontanot	Bureau	1 246	386 840	31/01/18
HSBC FRANCE	Plein Centre 2	Montigny-le-Bretonneux (78)	41/43, avenue du Centre	Bureau	397	76 638	31/03/18
MARCO POLO	Bonaparte	Paris 6	64, rue Bonaparte	Commerce	340	476 000	14/05/18
AVRIL PA	Montparnasse	Paris 15	33, avenue du Maine	Bureau	640	184 800	30/06/18
TOTAL					2 623	1 124 278	

* Quote part de détention.

(1) Les modalités de calcul du taux d'occupation physique sont spécifiques à chaque Société de Gestion et ne permettent donc pas un comparatif exact entre SCPI.

16 nouveaux baux et 4 renouvellements ont été finalisés par les équipes de Primonial REIM au cours de l'exercice 2017 et ont permis de louer 13 675 m² :

ACTIONS COMMERCIALES							
NOUVEAUX BAUX							
ACTIFS	VILLE	ADRESSE	LOCATAIRE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² *	LOYER ANNUEL*	DATE D'EFFET
Maison de la Défense	Courbevoie (92)	12, place de la Défense	ACMS	Bureau	867	345 265	01/01/18
126 Clémenceau	Nanterre (92)	126, av. Georges Clémenceau	Telenco Distribution	Activité	437	39 970	23/06/17
Maison de la Défense	Courbevoie (92)	12, place de la Défense	Fragomen	Bureau	356	144 820	01/01/18
Plein Ouest	Nanterre (92)	177, av. Georges Clémenceau	Cathié Associate	Bureau	322	49 080	01/06/17
Giraudoux	Paris 16	18, rue Jean Giraudoux	Base & Co	Bureau	258	118 100	01/09/17
Italie	Paris 13	5, av. d' Italie	Michel Hectus	Bureau	241	84 350	01/01/18
Italie	Paris 13	5, av. d' Italie	BTP Banque	Bureau	232	82 560	01/09/17
Plein Ouest	Nanterre (92)	177, av. Georges Clémenceau	Altetia	Bureau	200	33 000	01/03/17
126 Clémenceau	Nanterre (92)	126, av. Georges Clémenceau	Laguneo	Bureau	190	25 600	01/11/17
Plein Ouest	Nanterre (92)	177, av. Georges Clémenceau	Computer Land	Bureau	108	19 120	01/05/17
Ardeko	Boulogne-Billancourt (92)	58, avenue Emile Zola	Palo Alto Networks	Bureau	934	450 851	01/12/17
Ardeko	Boulogne-Billancourt (92)	58, avenue Emile Zola	Kindred France	Bureau	814	349 276	01/04/18
Plein Ouest	Nanterre (92)	177, av. Georges Clémenceau	Start People	Bureau	75	11 500	13/03/17
Saint-Germain	Paris 6	120, boulevard Saint Germain	-	Habitation	61	23 352	01/02/17
Plein Ouest	Nanterre (92)	177, av. Georges Clémenceau	Constructions Saint-Eloi	Archive	34	2 345	01/03/17
Sainte-Anne	Paris 1	4/8, rue Sainte-Anne	-	Habitation	79	23 400	01/09/17
TOTAL					5 208	1 802 588	

* Quote part de détention.

ACTIONS COMMERCIALES							
RENOUVELLEMENT & AVENANT							
ACTIFS	VILLE	ADRESSE	LOCATAIRE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² **	LOYER ANNUEL*	DATE D'EFFET
Silly	Boulogne-Billancourt (92)	151, rue de Silly	Henkel	Bureau	7 594	2 585 740	01/06/17
Plein Centre 2	Montigny Le Bretonneux (78)	41/43, avenue du Centre	4D Concept	Bureau	462	66 990	01/04/17
Plein Ouest	Nanterre (92)	177, av. Georges Clémenceau	Barco	Bureau	318	63 290	21/04/17
Hauteville	Paris 10	18, rue d'Hauteville	Riegelein France	Bureau	94	30 485	01/07/17
TOTAL					8 468	2 746 505	

* Quote part de détention.

ACQUISITIONS

DATE	ACTIF	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE*	MONTANT ACQUISITION DI*	MONTANT ACQUISITION HD*
29/09/17	SCI Boulogne Le Gallo - In&Out	Boulogne-Billancourt (92)	46, quai Alphonse Le Gallo	Bureau	1 771	14 010 164	14 010 164
13/12/17	SCI Hekla - Tour Hekla	Puteaux (92)	Avenue du Général De Gaulle	Bureau	VEFA	3 869 629	3 869 629
15/12/17	Terrain Le Vinci	Courbevoie (92)	4, allée de l'Arche	Terrain	4 597	17 223 497	16 041 797
18/12/17	SCI Le Vinci - Le Vinci	Courbevoie (92)	4, allée de l'Arche	Bureau		17 024 968	17 024 968
TOTAL					6 368	52 128 258	50 946 558

* Quote-part de détention.

CESSIONS

TYPOLOGIE : BUREAU								
DATE	ACTIF	VILLE	ADRESSE	SURFACE*	MONTANT ACQUISITION HD	EXPERTISE HD AU 31/12/2016	PRIX DE VENTE HD	DATE
14/12/17	Villiers	Levallois-Perret (92)	88/88bis, rue de Villiers	1 830	5 331 755	10 980 000	12 000 000	30/11/99
TOTAL				1 830	5 331 755	10 980 000	12 000 000	30/11/99

* Quote-part de détention.

TRAVAUX

Les chiffres portés dans le premier tableau ci-contre reprennent :

- ▶ le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (gros entretiens couverts par la provision, aménagements et installations, climatisations et renouvellement de climatisations, entretiens courants, remises en état locatifs),
- ▶ le montant de la provision pour gros entretiens existants au 31 décembre 2017.

ENSEMBLE DES TRAVAUX

Travaux réalisés	1 415 817,92
Provision pour Gros entretiens au 31 décembre 2017	965 469,00

Sur l'exercice 2017, les travaux les plus significatifs comptabilisés sont les suivants :

GROS TRAVAUX

Nanterre – 177, avenue Georges Clémenceau - Le Plein Ouest	422 360,21
Boulogne Billancourt – 151, rue de Silly - Le Silly I	362 878,44
Courbevoie – 12, place de La Défense	204 980,22
Paris – 4, Cité de Londres	132 590,17
Paris – 18, rue du Croissant	46 823,50
TOTAL	1 169 632,54

RATIO D'ENDETTEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2017

Ratio statutaire	30,0 %
Valeur d'expertise 2017 par transparence	484 152 004
Dettes au 31/12/2017	106 618 372
Ratio d'endettement 2017	22,02 %

▶ RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

Au terme de l'exercice 2017, le résultat de la SCPI Ufi France Immobilier s'élevait à 16 498 494 euros, portant ainsi, compte tenu du report à nouveau de l'exercice antérieur de 1 179 815 euros et du report à nouveau de 7 757 665 euros relatif à l'impact du passage de la Provision pour Grosses Réparations à la Provision pour Gros Entretiens, le montant total distribuable à 25 435 975 euros.

La distribution au titre de l'exercice 2017 s'est élevée à 15 794 342 euros, soit 7,60 euros pour une part en jouissance tout au long de l'année.

	2013	2014	2015	2016	2017
Prix d'exécution, tout frais compris au 1 ^{er} janvier	134,04	150,80	150,80	150,80	161,97
Résultat ⁽¹⁾	8,47	7,89	5,78	7,35	7,94
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾	8,00	8,04	8,04*	7,60	7,60
Taux de distribution sur valeur de marché(DVM) ⁽¹⁾⁽³⁾	5,78 % (2)	5,43 %	5,22 %	4,74 %	4,76 %
Report à nouveau cumulé par part en capital ⁽¹⁾⁽⁴⁾	1,71	1,56	0,82	0,57	4,64

(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 la 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.

Après affectation du résultat 2017, le report à nouveau s'élèvera à 9 641 632 euros, soit 4,64 euros par part et 223 jours de distribution.

Taux de distribution sur valeur de marché 2017	4,76 %
Taux de rentabilité interne (TRI)	
TRI 5 ans	7,29 %
TRI 10 ans	5,35 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

▶ 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 cette date à 2 078 203 parts.

Les associés d'Ufifrance Immobilier sont, au 31 décembre 2017, au nombre de 9 150 parts.

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 ⁽¹⁾	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 ⁽²⁾
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
2017	317 965 060,00	-	2 078 203	9 150	-	161,97

(1) Capital fermé.

(2) Correspond au prix d'exécution tout 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 2017, 61 011 parts se sont échangées sur le marché secondaire d'Ufifrance Immobilier. Le prix d'exécution tous frais compris (161,97 euros au 5 décembre 2017) 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 4 087 parts, soit 0,20 % 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 (0,24 % en moyenne au 31 décembre 2017, source : IEIF).

Un marché de gré à gré, non organisé par la Société de Gestion, existe également. En 2017, 119 parts d'Ufifrance Immobilier ont été échangées sur ce marché.

▶ VALEURS DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2017

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.

Ces valeurs se sont établies ainsi qu'il suit :

Valeur immobilisée des acquisitions	425 093 165,68
Participations financières	50 085 861,05
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(110 775 799,37)
Valeur comptable	364 403 227,36
Valeur comptable ramenée à une part	175,35
Valeur des immeubles « actuelle »	417 755 547,00
Valeur des parts de société « actuelle »	49 014 119,20
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(85 858 992,98)
Valeur de réalisation	380 910 673,22
Valeur de réalisation ramenée à une part	183,29
Valeur de réalisation	380 910 673,22
Frais d'acquisition des immeubles	32 867 989,96
Commission de souscription*	22 277 077,23
Valeur de reconstitution	436 055 740,41
Valeur de reconstitution ramenée à une part	209,82

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

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

	2013		2014		2015		2016		2017	
	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	10,82	98,91 %	10,28	98,64 %	9,64	96,68 %	9,21	95,36 %	9,62	94,15 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,01	0,08 %	0,04	0,42 %	0,00	0,00 %	0,00	0,01 %		
Produits divers	0,11	1,02 %	0,10	0,94 %	0,33	3,32 %	0,45	4,63 %	0,60	5,85 %
TOTAL DES REVENUS	10,93	100,00 %	10,42	100,00 %	9,97	100,00 %	9,66	100,00 %	10,22	100,00 %
CHARGES										
Commission de gestion	1,09	9,98 %	1,03	9,86 %	0,96	9,67 %	0,92	9,54 %	0,96	9,42 %
Autres frais de gestion*	0,22	2,03 %	0,33	3,14 %	0,36	3,60 %	0,35	3,58 %	0,59	5,76 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,02	0,23 %	0,02	0,16 %	0,04	0,41 %	0,04	0,44 %	0,29	2,80 %
Charges immobilières non récupérées	0,55	5,00 %	0,74	7,07 %	0,85	8,56 %	0,59	6,13 %	0,58	5,69 %
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	1,89	17,24 %	2,11	20,24 %	2,22	22,24 %	1,90	19,69 %	2,42	23,66 %
AMORTISSEMENTS NETS										
- patrimoine	0,00	0,01 %	0,00	0,01 %	0,00	0,01 %	0,00	0,02 %	0,00	0,01 %
- autres (charges à étaler)										
PROVISIONS										
- dotation nette relative aux provisions pour gros entretiens	0,53	4,86 %	0,41	3,98 %	1,94	19,44 %	0,42	4,36 %	(0,16)	(1,57 %)
- dotation nette relative aux autres provisions ⁽¹⁾	0,04	0,41 %	0,01	0,07 %	0,04	0,36 %	(0,01)	(0,09 %)	0,02	0,19 %
SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES	0,58	5,28 %	0,42	4,06 %	1,98	19,82 %	0,41	4,28 %	(0,14)	(1,37 %)
TOTAL DES CHARGES	2,46	22,52 %	2,53	24,30 %	4,19	42,06 %	2,32	23,97 %	2,28	22,30 %
RÉSULTAT	8,47	77,48 %	7,89	75,70 %	5,78	57,94 %	7,35	76,03 %	7,94	77,70 %
Variation du report à nouveau	0,47	4,30 %	(0,15)	(1,44 %)	(0,74)	(7,42 %)	(0,25)	(2,59 %)	4,07	39,84 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	8,00	73,16 %	8,04	77,17 %	8,04**	80,64 %	7,60	78,66 %	7,60	74,39 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	8,00	73,16 %	7,85	75,35 %	8,04**	80,64 %	7,60	78,66 %	7,60	74,39 %

* Ce poste comprend les frais suivants nets de leurs transferts de charges : les honoraires du Commissaire 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.

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

(1) Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

Les revenus 2017 d'UfiFrance Immobilier progressent de 5,7 % par rapport à 2016 sous l'effet de la hausse conjuguée des recettes locatives (+4,4 %) et des produits divers (+33,5 %).

Le résultat d'UfiFrance Immobilier s'établit à 7,94 euros par part, en hausse de 8,1 % par rapport à l'exercice 2016. La distribution s'établit à 7,60 euros par part et le report à nouveau est porté à 4,64 euros par part.

▶ EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2016*	DURANT L'ANNÉE 2017	TOTAL AU 31/12/2017
Fonds collectés	442 870 893,31		442 870 893,31
Plus et moins values sur cessions d'immeubles	6 231 117,24	6 165 203,51	12 396 320,75
Achats d'immeubles (directs ou indirects)	(429 142 017,13)	(46 037 009,60)	(475 179 026,73)
Amortissements des constructions	23 949 787,31	1 550,08	23 951 337,39
Frais d'acquisition des immobilisations	(52 736 206,28)	(149 757,47)	(52 885 963,75)
Commission de souscription	(47 636 476,22)		(47 636 476,22)
Emprunts	35 000 000,00	51 000 000,00	86 000 000,00
SOMMES RESTANT À INVESTIR	(21 462 901,77)	10 979 986,52	(10 482 915,25)

* 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 2017 des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance.

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu :

FACTURES REÇUES

ARTICLE D.441-4, I. 1° : FACTURES REÇUES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU	0 JOUR (indicatif)	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1 JOUR et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures TTC concernées			173 606,55			173 606,55
% du montant total TTC des achats de l'exercice			1,99%			1,99%
% du CA TTC de l'exercice						
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						
Montant total TTC des factures exclues						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L.441-6 ou article L.443-1 du Code du commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement						

FACTURES ÉMISES

ARTICLE D.441-4, I. 2° : FACTURES ÉMISES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU	0 JOUR (indicatif)	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1 JOUR et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures TTC concernées			473 361,27		454 518,03	927 879,30
% du montant total TTC des achats de l'exercice						
% du CA TTC de l'exercice			1,65%		1,58%	3,23%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						
Montant total TTC des factures exclues						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L.441-6 ou article L.443-1 du Code du commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement						

► 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, ...

En 2017, 24 collaborateurs ont été identifiés comme preneurs de 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 non incitatives à la prise de risques. Il se tient au moins une fois par an.

► ÉLÉMENTS QUANTITATIFS DE LA RÉMUNÉRATION PERÇUE AU TITRE DE LA PERFORMANCE 2017

L'enveloppe de rémunération brute attribuée par Primonial REIM à ses collaborateurs a représenté 7 474 000 € pour un effectif moyen de 99 ETP. Primonial REIM a consacré un budget de 43 % (66 % en rémunération fixe et 34 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques. Pour les dirigeants, gérants et cadres supérieurs dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés, le montant agrégé des rémunérations s'élève à 3 231 000 € dont 65 % attribués aux gérants et dirigeants et 35 % aux cadres supérieurs (cadres de direction non gérant, fonctions de contrôle, responsables de services, ...).

Les collaborateurs de Primonial REIM ne sont pas directement intéressés aux plus-values des FIA qu'ils gèrent. Aucun mécanisme de carried-interest n'a été mis en place par Primonial REIM.

► 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 délégataires.

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 et de ses recommandations lors de Comités Conformité Contrôle Interne et au Directoire et par son intermédiaire, au Conseil de Surveillance de Primonial REIM.

▶ IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

L'article 31 de la loi de finances pour 2018 a instauré l'Impôt sur la fortune immobilière (IFI) en lieu et place de l'impôt sur la fortune (ISF). Ce nouvel impôt a vocation à cibler le patrimoine immobilier détenu directement et/ou indirectement à l'exception du patrimoine immobilier affecté à l'activité professionnelle du contribuable.

Si les dispositions relatives au barème, taux et plafonnement, à l'évaluation des biens, à l'exonération applicable aux biens professionnels et aux impatriés sont similaires à celles de l'ISF, l'IFI a introduit une nouveauté en incluant dans son assiette, non seulement l'ensemble des immeubles détenus directement par le redevable mais également indirectement par celui-ci via des sociétés ou des organismes de placement collectif et ce y compris dans le cadre de contrats d'assurance vie. Les foncières cotées ayant opté pour le régime des SIIC, en revanche, sont exclues du périmètre de l'IFI en dessous du seuil de détention de 5%.

Au cas particulier des SCPI, qui rentrent naturellement dans le champ des valeurs imposables, Primonial REIM s'est conformé à la position de place⁽¹⁾ émise par l'AFG (Association Française de Gestion Financière) le 15 février 2018. Celle-ci propose pour la valeur de l'IFI des SCPI à capital variable le mode de calcul suivant : valeur de retrait multipliée par la quote-part de la valeur représentative des biens ou droits immobiliers. Il est à noter que la valeur de l'IFI diffère pour les non-résidents, pour lesquels seule la partie du patrimoine localisée en France est imposable à l'IFI. Primonial REIM enverra à chaque associé la valeur de l'IFI de la SCPI dont il est porteur, ainsi que l'ensemble des informations nécessaires à sa déclaration fiscale.

(1) Cette position de place est susceptible d'évoluer en fonction du retour de l'Administration fiscale sur le sujet.



LE VINCI LA DÉFENSE (92)
Droits photo : Laurent Kariv



LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2017



ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2017

	31/12/2017		31/12/2016	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	425 093 165,68	417 755 547,00	413 960 917,13	404 620 000,00
Terrains et constructions	415 771 674,53	417 755 547,00	405 461 514,57	404 620 000,00
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations corporelles en cours	622 405,85		8 499 402,56	
Agencements, aménagements, installations	8 699 085,30			
Provisions liées aux placements immobiliers	(24 916 806,39)		(33 071 594,41)	
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	(23 951 337,39)		(23 949 787,31)	
Gros Entretiens (Anciennes grosses réparations)	(965 469,00)		(9 121 807,10)	
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés	50 085 861,05	49 014 119,20	15 181 100,00	14 620 916,44
Immobilisations financières contrôlées	50 085 861,05	49 014 119,20	15 181 100,00	14 620 916,44
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (placements immobiliers)	450 262 220,34	466 769 666,20	396 070 422,72	419 240 916,44
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Titres financiers non contrôlés				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Créances rattachées à des participations				
Avances en compte courant et créances rattachées des participations contrôlées	5 705 137,58	5 705 137,58		
Avances en compte courant et créances rattachées des participations non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II (Immobilisations financières)	5 705 137,58	5 705 137,58		
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	122 262,10	122 262,10	128 579,25	128 579,25
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que titres de participation	122 262,10	122 262,10	128 579,25	128 579,25
Dépréciation des immos financières autres que titres de participations				
Créances	12 574 716,82	12 574 716,82	6 170 927,42	6 170 927,42
Locataires et comptes rattachés	1 765 646,35	1 765 646,35	2 998 307,66	2 998 307,66
Provisions pour dépréciation des créances	(249 831,12)	(249 831,12)	(208 832,07)	(208 832,07)
Créances fiscales	364 111,45	364 111,45	367 799,20	367 799,20
Fournisseurs et comptes rattachés	5 314 384,09	5 314 384,09	81 883,23	81 883,23
Autres créances	5 380 406,05	5 380 406,05	2 931 769,40	2 931 769,40
Valeurs de placement et disponibilités	3 466 735,36	3 466 735,36	619 964,14	619 964,14
Valeurs mobilières de placement				
Autres disponibilités	3 466 735,36	3 466 735,36	619 964,14	619 964,14
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	16 163 714,28	16 163 714,28	6 919 470,81	6 919 470,81
Provisions pour risques et charges				
Dettes	(104 081 344,92)	(104 081 344,92)	(52 537 641,30)	(52 537 641,30)
Dettes financières				
– Dépôts et cautionnements reçus	(3 383 703,42)	(3 383 703,42)	(2 966 907,51)	(2 966 907,51)
– Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	(86 031 030,56)	(86 031 030,56)	(35 021 000,00)	(35 021 000,00)
– Banques créditrices	(2 765 528,17)	(2 765 528,17)	(4 886 329,09)	(4 886 329,09)
Dettes d'exploitation				
– Fournisseurs et comptes rattachés	(1 231 585,54)	(1 231 585,54)	(778 770,84)	(778 770,84)
– Locataires et comptes rattachés	(443 328,03)	(443 328,03)	(977 434,82)	(977 434,82)
Dettes diverses				
– Dettes fiscales	(891 425,93)	(891 425,93)	(680 741,36)	(680 741,36)
– Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
– Associés à régulariser	(330 006,25)	(330 006,25)	(328 980,84)	(328 980,84)
– Associés dividendes à payer	(3 948 585,70)	(3 948 585,70)	(3 990 149,76)	(3 990 149,76)
– Autres dettes diverses	(5 056 151,32)	(5 056 151,32)	(2 907 327,08)	(2 907 327,08)
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	(104 081 344,92)	(104 081 344,92)	(52 537 641,30)	(52 537 641,30)
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	18 995,65	18 995,65		
Produits constatés d'avance	(3 665 495,57)	(3 665 495,57)	(526 287,72)	(526 287,72)
Autres comptes de régularisation				
TOTAL V (Comptes de Régularisation)	(3 646 499,92)	(3 646 499,92)	(526 287,72)	(526 287,72)
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	364 403 227,36		349 925 964,51	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE ⁽¹⁾		380 910 673,22		373 096 458,23

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

* Les immobilisations financières sont distinguées à compter du 1^{er} janvier 2017 entre les participations contrôlées (placements immobiliers) et les participations non contrôlées (immobilisations financières).

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES DU 1^{er} JANVIER 2017 AU 31 DÉCEMBRE 2017

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE AU 01/01/2017	AFFECTATION 2017	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE AU 31/12/2017 ⁽¹⁾
Capital	317 965 060,00			317 965 060,00
Capital souscrit	317 965 060,00			317 965 060,00
Primes d'émission	24 533 150,81		(149 757,47)	24 383 393,34
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 - Cautiion bancaire				
Prélèvement sur prime d'émission - Frais acquisition	(2 196 241,92)		(149 757,47)	(2 345 999,39)
Prélèvement sur prime d'émission - Reconstitution RAN				
Prélèvement sur prime d'émission - Frais de constitution				
Prélèvement sur prime d'émission - TVA non récupérable				
Prime de fusion				
Écart de réévaluation				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values sur cessions d'immeubles et titres financiers contrôlés	6 231 117,24		6 165 203,51	12 396 320,75
Réserves	16 820,93			16 820,93
Report à nouveau	1 704 856,78	(525 041,25)	7 757 665,10	8 937 480,63
Résultat de l'exercice	(525 041,25)	525 041,25	704 151,71	704 151,71
Résultat de l'exercice ⁽²⁾	15 269 301,55	(15 269 301,55)	16 498 494,45	16 498 494,45
Acomptes sur distribution	(15 794 342,80)	15 794 342,80	(15 794 342,74)	(15 794 342,74)
TOTAL GÉNÉRAL	349 925 964,51		14 477 262,85	364 403 227,36

(1) Correspond à la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

(2) Avant acomptes et prélèvement libératoire.

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2017

	31/12/2017	31/12/2016
PRODUITS IMMOBILIERS		
Loyers	19 991 386,19	19 147 293,64
Charges facturées	2 422 084,84	2 505 337,50
Produits des participations contrôlées	832 409,35	
Produits annexes	401 570,83	286 509,08
Reprises de provisions	741 382,00	406 468,13
Transferts de charges immobilières	169 159,80	0,00
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	24 557 993,01	22 345 608,35
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	2 422 084,84	2 505 337,50
Travaux de gros entretiens	419 029,35	406 468,13
Charges d'entretien du patrimoine locatif	174 703,98	87 832,52
Dotations aux provisions pour gros entretiens et grosses réparations (ex ant)	408 709,00	874 725,24
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	1 474 605,37	1 231 485,06
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES	4 899 132,54	5 105 848,45
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I - II)	19 658 860,47	17 239 759,90
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation		
Reprises de provisions pour créances douteuses	12 321,61	45 135,11
Autres produits d'exploitation	23,65	2 765,92
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION	12 345,26	47 901,03
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la Société de Gestion	1 999 138,62	1 914 729,36
Charges d'exploitation de la société		
Diverses charges d'exploitation	570 382,29	319 255,03
Dotations aux amortissements d'exploitation	1 550,08	
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses	53 320,66	27 753,25
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION	2 624 391,65	2 261 737,64
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I - II)	(2 612 046,39)	(2 213 836,61)
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		2 788,49
Autres produits financiers		640 564,54
Reprises de provisions sur charges financières		0,00
TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS	0,00	643 353,03
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	460 058,03	336 049,56
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	34 668,93	63 792,57
Dépréciations		
TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES	494 726,96	399 842,13
RÉSULTAT FINANCIER C = (I - II)	(494 726,96)	243 510,90
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	7 233,61	
Reprises de provisions exceptionnelles		
TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS	7 233,61	0,00
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	60 826,28	132,64
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES	60 826,28	132,64
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I - II)	(53 592,67)	(132,64)
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	16 498 494,45	15 269 301,55

ANNEXE FINANCIÈRE

12 DEFENSE

impression numérique

Tel : 01 80 21 04 80
ladefense@copytop.com
www.copytop.com

Besoin d'impressions
urgentes ?



Studio de Création
Impression numérique
Impression offset
Affiches & Kakémonos
CD/DVD
Mailing
Numérisation
Reliures & Pochettes

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
- ▶ Au règlement 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, entré en vigueur au 1^{er} janvier 2017 et qui remplace les précédentes dispositions comptables.

Les principales modifications apportées au règlement antérieur portent sur :

- ▶ La disparition de la Provision pour Grosses Réparations (PGR) et la nécessité de constituer une provision pour gros entretiens, sur des bases différentes de celles relatives à la PGR,
- ▶ La précision de certains traitements comptables relatifs aux actifs immobiliers détenus directement ou indirectement,
- ▶ Une nouvelle maquette d'états financiers.

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 2016-03 du 15 avril 2016 applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2017 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.

Agencements, Aménagements et installations

Les travaux d'aménagement, d'agencement et d'installation réalisés dans le but de maintenir un locataire ou de signer un nouveau bail sont comptabilisés en « Installations générales, agencements, aménagements divers ».

Ces derniers font l'objet d'un amortissement linéaire sur une durée de 6 ans correspondant à la durée moyenne d'utilisation

Remplacement d'immobilisations

À compter du 1^{er} janvier 2017 et selon l'article 131.35, les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément doivent être comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné. En contrepartie, une sortie d'actif comptabilisée en plus ou moins-value de cession d'immeubles en capitaux propres, pour une valeur correspondant au coût de l'élément remplacé ou à défaut son coût d'origine estimé, est constatée.

Au cours de l'exercice 2017, il n'a pas été constaté de travaux de cette nature.

Immeubles acquis en VEFA

Depuis le 1^{er} janvier 2017, les immeubles acquis en VEFA, font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « Immobilisation en cours » pour les sommes versées au fur et à mesure de l'avancement du programme. Une fois l'immeuble livré, la valeur d'acquisition de la VEFA peut donc être comptabilisée et le compte d'immobilisation en cours est transféré en compte d'immobilisation avec une ventilation entre la quote-part du terrain et la construction. Les reliquats à verser correspondants aux derniers appels (conformité par exemple) seront en attente dans le compte fournisseur d'immobilisation. Tout au long de la construction, une mention est faite en annexe dans les engagements hors bilan pour le solde restant à payer au titre de la VEFA.

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 2017 s'élèvent à 149.757,47 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

Selon les dispositions comptables applicables aux SCPI, la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que 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.

Depuis l'entrée en vigueur d'AIFM une procédure d'évaluation indépendante du patrimoine immobilier a été mise en place. Ainsi l'expert externe en évaluation est en charge de l'expertise de ce patrimoine. Les valeurs d'expertises sont mises en concurrence par l'équipe Asset Management puis validées par l'évaluation interne indépendante de Primonial REIM.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société Expertises Galtier en qualité d'expert externe en évaluation. 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 trois 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.
- ▶ La méthode par évaluation des Cash-Flow (DCF).

Au 31 décembre 2017, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier détenu en direct d'UFIFRANCE IMMOBILIER est de 417 755 547 euros hors droits.

Valeurs vénales des titres, parts, actions d'entités 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.

À 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 repris 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 2017, la SCPI Ufifrance a pris des participations dans le capital de quatre sociétés civiles immobilières pour un montant total de 50 085 861,05 euros. A cette même date, l'actif net comptable réévalué de ces dernières s'établit à 49 014 119,20 euros.

Changement de présentation

Les titres de participations suivent dorénavant le même traitement comptable que les placements immobiliers. Les revenus issus de ces derniers sont inscrits au compte de résultat en revenus immobiliers et non plus dans les produits financiers.

Les titres de participations non contrôlées suivent eux les principes généraux du PCG et restent à l'actif du bilan en immobilisations financières. Leurs revenus s'inscrivent en produits financiers au compte de résultat.

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 gros entretiens.

Les provisions pour gros entretiens 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.

Changement de méthode

À compter du 1^{er} janvier 2017, et selon l'article 141-22 du règlement ANC n°2016-03 : « 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. »

L'article 141-23 du règlement ANC n°2016-03 précise : « La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée à la clôture 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. » Ce traitement a fait l'objet d'une modification de la note d'information de la SCPI.

Conformément à l'article 170-2 du nouveau plan comptable par renvoi à l'article 122-2 du Règlement ANC 2014-03 modifié, l'impact du changement déterminé à l'ouverture, après effet d'impôt, a été imputé en « report à nouveau ».

Ainsi le report à nouveau lié au changement de méthode comptable s'établit à 7 757 665,10 euros.

Au 31 décembre 2017, la dotation à la provision pour gros entretiens selon la méthode décrite ci-dessus s'établit à 408 709 euros.

Une reprise de provision pour gros entretiens a été constatée dans les comptes à fin 2017 pour un montant de 741 382,00 euros.

Au 31 décembre 2017, la provision pour gros entretien s'établit à 965 469 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, à la vue 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 à la vue 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 résident 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 résident 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 2017, la cession de l'actif immobilier 88, rue de Villiers a été réalisée, permettant de dégager une plus-value nette comptable de 6 165 203,51 euros.

Les honoraires d'arbitrages ont fait l'objet d'un transfert de charges sur le compte de plus ou moins-value à hauteur de 169 159,80 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.

Au 31 décembre 2017, une dotation complémentaire de 53 320,66 euros a été constituée et les reprises se sont élevées à 12 321,61 euros.

Au 31 décembre 2017, la provision pour créances douteuses s'établit à 249 831,12 euros.

Refacturation du Property Management à la Société de Gestion

Le property management de la SCPI Ufifrance a été délégué à des mandataires. Son coût s'établit à 1,5 % des loyers facturés.

Cette prestation étant comprise dans le forfait de gérance, et bien qu'elle soit refacturée aux locataires, la SCPI refacture chaque trimestre la Société de Gestion du coût de ce dernier. En 2017, la SCPI a refacturé à la Société de Gestion 299 870,78 euros. Cette somme correspondait à 1,5% des loyers facturés. Ce produit figure sur la ligne « Produits annexes » du compte de résultat de la SCPI.

FAITS SIGNIFICATIFS 2017

Emprunts

Le 25 septembre 2017, afin de financer l'acquisition des parts de la SCI Boulogne Le Gallo, la SCPI Ufifrance Immobilier a contracté un crédit revolving auprès du Crédit Agricole pour un montant total de 15 millions d'euros sur une durée de 3 ans. Un avenant a été signé le 6 décembre 2017 pour augmenter cette ligne de 45 millions d'euros, portant la capacité d'utilisation totale à 60 millions d'euros, afin d'acquies les parts de la SCI Le Vinci et de financer les échéances VEFA actuelles et à venir de la SCI Hekla.

Le 15 décembre 2017, l'emprunt revolving de 35 millions d'euros, contracté depuis 2 ans auprès de la Banque Palatine, arrivant à échéance, celui-ci a été renouvelé pour 2 ans supplémentaires cette fois-ci pour un montant total de 31 millions d'euros.

Acquisitions et cessions du patrimoine immobilier

Les mouvements réalisés sur le patrimoine courant 2017 (y compris sur les titres) sont détaillés dans la partie Variations des Immobilisations de ce rapport.

CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2017	2016
COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE		
Produits de la SCPI,	24 727 329,35	23 047 000,41
– dont loyers	19 991 386,19	19 147 293,64
Total des charges	8 228 834,90	7 777 698,86
Résultat	16 498 494,45	15 269 301,55
Dividende	15 794 342,74	15 794 342,80
ÉTAT DU PATRIMOINE ET TABLEAU DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE		
Capital social	317 965 060,00	317 965 060,00
Total des capitaux propres	364 403 227,36	349 925 964,51
Immobilisations locatives	425 093 165,68	413 960 917,13
Titres, parts et actions des entités contrôlées	50 085 861,05	15 181 100,00

	GLOBAL 2017	PAR PART 2017
AUTRES INFORMATIONS		
Bénéfice	16 498 494,45	7,94*
Dividende	15 794 342,74	7,60*
PATRIMOINE		
Valeur vénale / expertise	466 769 666,20	224,60
Valeur comptable	364 403 227,36	175,35
Valeur de réalisation	380 910 673,22	183,29
Valeur de reconstitution	436 055 740,41	209,82

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

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	EXERCICE 2017		EXERCICE 2016	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
Terrains et constructions locatives				
Bureau	387 984 259,83	381 305 547,00	368 975 014,57	377 320 000,00
Commerce	36 486 500,00	36 450 000,00	36 486 500,00	27 300 000,00
TOTAL	424 470 759,83	417 755 547,00	405 461 514,57	404 620 000,00
Immobilisations en cours*				
Bureau	622 405,85		8 499 402,56	
TOTAL	622 405,85		8 499 402,56	
Participations Financières				
SCI Ardeko	15 181 100,00	14 927 969,80	15 181 100,00	14 620 916,44
SCI Boulogne Le Gallo	14 010 163,85	13 799 434,25		
SCI Tour Hekla	3 869 629,00	3 261 746,95		
SCI le Vinci	17 024 968,20	17 024 968,20		
TOTAL	50 085 861,05	49 014 119,20	15 181 100,00	14 620 916,44
TOTAL GÉNÉRAL	475 179 026,73	466 769 666,20	429 142 017,13	419 240 916,44

* La valeur estimée des immobilisations en cours ne tient compte que de la valeur d'expertise des VEFA, l'expertise des immeubles en travaux est constatée dans le cadre terrains et constructions locatives.

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

TYPOLOGIE : BUREAU								
VILLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES EN M ²	PRIX D'ACQUISITION DI	TRAVAUX	GARANTIES LOCATIVES	VALEUR COMPTABLE
Paris	18, rue Jean Giraudoux	100,0%	20/04/89	2 139	22 092 646,32	1 119 837,43		23 212 483,75
Nanterre (92)	177, av. Georges Clémenceau – Le Plein Ouest	100,0%	25/07/89	4 101	10 126 038,79	376 705,21		10 502 744,00
Paris	4, Cité de Londres	100,0%	17/01/90	2 695	35 520 621,02	679 617,82		36 200 238,84
Paris	18, rue d'Hauteville	100,0%	26/04/90	1 014	7 728 235,24			7 728 235,24
Nanterre (92)	126, av. Georges Clémenceau	100,0%	27/04/90	2 320	4 182 133,89	95 043,01		4 277 176,90
Noisy-le-Grand (93)	2 rue de la Butte Verte – Le Descartes 2	100,0%	13/06/90	6 920	11 047 827,83	1 465 000,00		12 512 827,83
Boulogne-Billancourt (92)	151, rue de Silly – Le Silly I	100,0%	31/07/90	8 628	52 125 833,06	1 623 924,83		53 749 757,89
Paris	18, rue du Croissant	100,0%	20/12/90	2 270	26 373 679,98			26 373 679,98
Paris	47, rue de Monceau	100,0%	26/12/90	1 536	17 988 984,04			17 988 984,04
Paris	Tour Maine Montparnasse	100,0%	18/01/91	581	5 030 817,56			5 030 817,56
Nanterre (92)	91/93, rue des 3 Fontanot	100,0%	30/06/92	3 753	17 589 567,61	271 683,69		17 861 251,30
St Quentin-en-Yvelines (78)	41/43, avenue du Centre	100,0%	27/04/93	4 478	10 503 737,29	873 214,01		11 376 951,30
Paris	5, avenue d'Italie	100,0%	01/06/93	1 884	13 339 289,01	685 836,10		14 025 125,11
Paris	120, bd Saint-Germain	100,0%	30/09/93	2 571	9 909 186,12	1 986 960,50		11 896 146,62
Paris	53, avenue Hoche	100,0%	30/12/93	1 263	8 720 083,79	143 668,55		8 863 752,34
Courbevoie (92)	12, place de La Défense	100,0%	27/09/94	5 340	22 867 352,58			22 867 352,58
Paris	69/71, rue Miromesnil	100,0%	27/12/13	3 115	24 093 190,00			24 093 190,00
Paris	60, rue du Louvre	100,0%	02/12/14	3 142	34 100 000,00			34 100 000,00
Paris	4/8, rue Sainte-Anne	37,5%	17/12/15	2 803	29 904 153,75			29 904 153,75
Courbevoie (92)	Terrain Le Vinci – 4, allée de l'Arche	45,0%	22/12/17	-	16 041 796,65			16 041 796,65

.../...

.../...

TYPOLOGIE : COMMERCE								
VILLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES EN M ²	PRIX D'ACQUISITION DI	TRAVAUX	GARANTIES LOCATIVES	VALEUR COMPTABLE
Paris	64, rue Bonaparte	100,0 %	20/12/12	340	9 150 000,00		(290 000,00)	8 860 000,00
Paris	170, bd Haussmann	100,0 %	21/12/12	578	9 492 000,00			9 492 000,00
Paris	64, rue Bonaparte	100,0 %	03/04/13	642	18 134 500,00			18 134 500,00
TOTAL IMMOBILIER DIRECT				62 112,75	416 061 674,53	9 321 491,15	-290 000,00	425 093 165,68
TYPOLOGIE : BUREAU								
VILLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES EN M ²	PRIX D'ACQUISITION DI	TRAVAUX	GARANTIES LOCATIVES	VALEUR COMPTABLE
Boulogne-Billancourt (92)	SCI Ardeko – 58, avenue Émile Zola	10,1 %	29/09/15	2 022	15 181 100,00			15 181 100,00
Boulogne-Billancourt (92)	SCI Boulogne Le Gallo – In&Out - 46, quai Alphonse Le Gallo	5,1 %	29/09/17	1 771	14 010 164,00			14 010 164,00
Puteaux (92)	SCI Hekla - Tour Hekla – Av. du Général De Gaulle	5,0 %	08/12/17	-	3 869 629,00			3 869 629,00
Courbevoie (92)	SCI Le Vinci - Le Vinci - 4, allée de l'Arche	45,0 %	22/12/17	4 597	17 024 968,20			17 024 968,20
TOTAL IMMOBILIER INDIRECT				8 390,73	50 085 861,20			50 085 861,20
TOTAL GÉNÉRAL				70 503,48	466 147 535,73	9 321 491,15	-290 000,00	475 179 026,88

La valeur vénale hors droits du patrimoine immobilier de la SCPI au 31 décembre 2017 est de 466 769 666 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 DÉTENUE
SCI Ardeko	15 181 100,00	14 927 969,80	15 090 000,00	2 317 244,87	138 155 211,75	10,06%
SCI Boulogne Le Gallo	14 010 163,85	13 799 434,25	27 545 996,00	(5 462 750,01)	266 746 782,45	5,08%
SCI Tour Hekla	3 869 629,00	3 261 746,95	12 900 000,00	52 995,00	129 052 995,00	5,00%
SCI Le Vinci	17 024 968,20	17 024 968,20	1 524,49	(225 240,35)	(223 715,86)	45,00%
TOTAL	50 085 861,05	49 014 119,20				

VARIATION DES IMMOBILISATIONS ENTRE LE 1^{er} JANVIER 2017 ET LE 31 DÉCEMBRE 2017

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS	
Solde au 01/01/2017	405 751 514,57
Cessions de l'exercice	
Levallois – 88, rue de Villiers	(5 731 636,69)
Acquisitions de l'exercice	
Terrain SCI Le Vinci	16 041 796,65
Solde Terrains et constructions au 31/12/2017	416 061 674,53
GARANTIES LOCATIVES	
Solde au 01/01/2017	(290 000,00)
Cessions de l'exercice	
Acquisitions de l'exercice	
Solde Garanties locatives au 31/12/2017	(290 000,00)
TOTAL TERRAINS & CONSTRUCTIONS LOCATIVES AU 31/12/2017	415 771 674,53
AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS, INSTALLATIONS	
Solde au 01/01/2017	8 499 402,56
Compabilisation de l'exercice	
Boulogne Silly – Participation travaux bailleur	199 682,74
Solde agencements, aménagements installations au 31/12/2017	8 699 085,30
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	
Solde au 01/01/2017	
Comptabilisations de l'exercice	
Nanterre Plein ouest	376 705,21
Paris 4, Cite de Londres	130 964,17
Boulogne Silly	98 136,47
Montigny plein centre II	1 640,00
Paris 53 Hoche	14 960,00
Livraison d'immobilisations en cours	
Solde des Immobilisations en cours au 31/12/2017	622 405,85
TOTAL IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31/12/2017	425 093 165,68
DÉPRÉCIATIONS EXCEPTIONNELLES DES IMMOBILISATIONS AMORTISSEMENTS DES CONSTRUCTIONS APRÈS 81	
Solde au 01/01/2017	23 949 787,31
Cessions de l'exercice	
Acquisitions de l'exercice	
Solde amortissement des constructions au 31/12/2017	23 949 787,31
AMORTISSEMENTS DES AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS, INSTALLATIONS	
Solde au 01/01/2017	
Dotations de l'exercice	
Boulogne Silly	1 550,08
Reprises de l'exercice	
Total des Amortissements des Agencements, Aménagements, Installations au 31/12/2017	1 550,08
SOLDE DES DÉPRÉCIATIONS EXCEPTIONNELLES DES IMMOBILISATIONS AU 31/12/2017	23 951 337,39
TITRES, PARTS, ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES	
Solde au 01/01/2017	15 181 100,00
Comptabilisations de l'exercice	
SCI Boulogne Le Gallo	14 010 163,85
SCI Le Vinci	17 024 968,20
SCI Tour Hekla	3 869 629,00
Solde des Titres, parts, et actions des entités contrôlées au 31/12/2017	50 085 861,05
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	
Solde de dépôts versés au 01/01/2017	128 579,25
Fonds de roulements versés aux syndicats	
Fonds de roulement restitués par les syndicats	(6 317,15)
Solde des dépôts versés au 31/12/2017	122 262,10

RELEVÉ DES PROVISIONS

PROVISIONS	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2016	RECLASSÉS EN RAN*	DOTATION 2017	PROVISIONS UTILISÉES OU REPRISES	CESSIONS*	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2017
Pour gros entretiens ⁽¹⁾	9 121 807,10	(7 757 665,10)	408 709,00	(741 382,00)	(66 000,00)	965 469,00
Pour créances douteuses	208 832,07		53 320,66	(12 321,61)		249 831,12
TOTAL	9 330 639,17	(7 757 665,10)	462 029,66	(753 703,61)	(66 000,00)	1 215 300,12

(1) Conformément au règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016, et à la mise en œuvre du changement de méthode sur le traitement comptable de la Provision pour Grosses Réparations en Provision pour Gros Entretien, l'excédent de stock au 01 janvier 2017 à fait l'objet d'un reclassement au poste report à nouveau.

* Lorsqu'un immeuble est cédé en cours d'année, la provision pour gros entretien afférente est reprise dans les capitaux propres via le compte de plus ou moins-value sur cessions d'immobilisation.

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	738 330,15
Locataires : factures à établir	572 798,17
Locataires : créances douteuses	454 518,03
TOTAL	1 765 646,35

CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

Assurances Dommage Ouvrage	18 995,65
TOTAL	18 995,65

PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Loyers perçus d'avance	10 646,00
Franchises et paliers remboursés par les vendeurs	
Sainte Anne	39 706,28
SCI Le Vinci	3 615 143,29
TOTAL	3 665 495,57

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

CHARGES À PAYER	
Fournisseurs factures non parvenues	1 033 055,07
Locataires avoirs à établir	178 359,15
Charges à payer	91 096,08
Charges d'intérêts sur emprunt	31 030,56
Intérêts à payer	13 158,04
TOTAL	1 346 698,90

PRODUITS À RECEVOIR	
Locataires factures à établir	572 798,17
État – produits à recevoir	2 937,00
Produits à recevoir	126 293,50
TOTAL	702 028,67

EMPRUNTS

LIGNES DE CRÉDIT	DATE	PLAFONDS	TIRÉ AU 31/12/2017 (HORS ICNE)	REMBOURSEMENT	DURÉE
Caisse Régionale du Crédit Agricole	06/12/17	60 000 000,00	60 000 000,00	In fine	3 ans
Banque Palatine	15/12/17	31 000 000,00	26 000 000,00	In fine	2 ans
Banque Palatine (découvert autorisé)	01/01/17	9 000 000,00			1 an (tacite reconduction)
TOTAL		100 000 000,00	86 000 000,00		

DÉTAIL DES CHARGES REFACTURÉES

Charges locatives	93 733,80
Taxes assurances	30 561,40
Taxes bureaux	625 702,71
Taxes foncières	1 258 674,37
Taxe de balayage	25 955,75
Honoraires de gestion	387 456,81
TOTAL	2 422 084,84

DÉTAIL DES CHARGES NON REFACTURÉES

Charges locatives	739 627,29
Taxes Foncières et TOM non refacturables	247 535,19
Taxes Bureaux non refacturables	120 494,67
Autres taxes immobilières non refacturables	31 131,55
Assurances	21 393,64
Frais d'actes et contentieux	30 206,34
Honoraires d'expertises	10 120,00
Honoraires d'avocats	17 325,00
Honoraires relocation	87 611,89
Honoraires divers	0,00
Honoraires arbitrages	169 159,80
TOTAL AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	1 474 605,37

COMMISSION DE GESTION

Produits locatif hors taxes	19 991 386,19
Commission au taux de 10%	1 999 138,62
Produits financiers nets	0,00
Commission au taux de 5%	0,00
Commission de gestion	1 999 138,62

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

Honoraires Commissaires aux comptes	36 168,00
Honoraires Dépositaires	34 688,20
Honoraires divers	187 725,00
Publications et annonces	3 761,52
Frais de conseils	1 120,10
Taxes diverses – CVAE – CET	220 234,00
Frais d'actes et contentieux	264,89
Frais bancaires	76 792,83
Trop provisionné sur exercices antérieurs	9 627,75
TOTAL	570 382,29

ENGAGEMENTS HORS BILAN

ENGAGEMENTS REÇUS

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

ENGAGEMENTS DONNÉS

1) Pour l'emprunt de 31 000 000 euros avec la banque Palatine :

Engagements financiers

La SCPI Ufrance s'est engagé pendant toute la durée de l'emprunt souscrit auprès de la Banque Palatine à respecter les ratios financiers suivants :

CHARGES FINANCIÈRES

Intérêts d'emprunts	460 058,03
Intérêts bancaires	34 668,93
TOTAL	494 726,96

PRODUITS DE PARTICIPATIONS CONTROLÉES

Dividendes perçus SCI Ardeko	667 209,35
Dividendes perçus SCI Boulogne Le Gallo	165 200,00
TOTAL	832 409,35

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Pénalités et amendes	162,50
Perte sur locataires	60 663,78
TOTAL	60 826,28

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Profit soldes locataires	7 233,61
TOTAL	7 233,61

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2016

Résultat 2016	15 269 301,55
Report à nouveau 2015	1 704 856,78
TOTAL DISTRIBUABLE	16 974 158,33
Distribution 2016	15 794 342,80
TOTAL DE LA DISTRIBUTION	15 794 342,80
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	1 179 815,53

AMORTISSEMENTS

AMORTISSEMENTS	Agencements, aménagements, installations
DURÉE DES AMORTISSEMENTS	6 ans
MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 01/01/2017	
COMPTE À COMPTE 2017	
DOTATION 2017	1 550,08
MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 31/12/2017	1 550,08

Ratio LTV

Le Ratio LTV devra, à tout moment, être inférieur ou égal à trente pour cent (30%).

Promesse d'affectation hypothécaire du bien situé à Paris (75002) 60-62, rue du Louvre à hauteur de 31 000 000 euros.

2) Pour l'emprunt de 60 000 000 euros auprès de CADIF :

Engagements financiers

La SCPI Ufrance s'engage à respecter les Ratios Financiers suivants :

- ▶ un Ratio ICR Consolidé strictement supérieur à 2,5 ;
- ▶ un Ratio LTV Consolidé inférieur ou égal à 30 % ;
- ▶ un Ratio VAL strictement supérieur à 2,5.





RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE ANNUELLE MIXTE



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.

1. Le marché des parts de votre SCPI a connu en 2017 un montant global d'échanges de 9 735 133 euros (61 011 parts). Au 5 décembre 2017, 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. Au cours de l'exercice, Primonial REIM a acquis, pour le compte d'UfiFrance Immobilier 3 actifs de bureaux détenus via des participations dans des SCI à La Défense et à Boulogne-Billancourt pour un montant de 61 303 136 euros. Primonial REIM a également procédé à la cession de l'actif situé au 88, rue de Villiers à Levallois-Perret pour un montant de 12 000 000 euros net vendeur. Cet actif avait été acquis en 1999 pour un montant de 5 731 637 euros.
3. L'expertise du patrimoine immobilier détenu directement, réalisée par l'expert externe en évaluation Expertises Galtier, fait état d'une valeur de 417 755 547 euros hors droits au 31 décembre 2017.
4. Le résultat net de votre SCPI s'élève à 7,94 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 2017. Cette distribution permet au taux de distribution moyen sur valeur de marché 2017 de UfiFrance Immobilier de s'établir à 4,76 %.
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 (364 403 227 euros, soit 175,35 euros par part), la valeur de réalisation (380 910 673 euros, soit 183,29 euros par part) et la valeur de reconstitution (436 055 740 euros, soit 209,82 euros par part) ont été établies conformément aux dispositions légales en vigueur, à vos statuts et à la réglementation relative aux SCPI.

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

Le Conseil de Surveillance



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31/12/2017

Aux Associés de la société Ufrance Immobilier,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Ufrance Immobilier relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du Commissaire aux Comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le Code de déontologie de la profession de Commissaire aux Comptes.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les paragraphes « Changement de présentation » et « Changement de méthode » du chapitre « B ») Principales règles d'évaluation » de l'annexe des comptes annuels dans lesquels sont exposés les changements de méthodes comptables résultant de l'application du règlement n° 2016-03 du 15 avril 2016 de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI).

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Au paragraphe « Changement de présentation » du chapitre « B ») Principales règles d'évaluation » de l'annexe est décrit le changement de présentation des titres de participation résultant de l'application du règlement ANC n° 2016-03.

Au paragraphe « Changement de méthode » du chapitre « B ») Principales règles d'évaluation » de l'annexe est décrit le changement de méthode d'évaluation de la provision pour gros entretien résultant de l'application du règlement ANC n° 2016-03.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié la correcte application du changement de réglementation comptable et la présentation qui en est faite.

Comme précisé dans le paragraphe « Immobilisations locatives » du chapitre « B ») Principales règles d'évaluation » de l'annexe, les immeubles locatifs, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs vénales. Ces valeurs vénales résultent d'une expertise réalisée par un expert externe en évaluation. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la Société de Gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert externe en évaluation.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

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 dans le rapport de gestion de la Société de Gestion et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Responsabilité de la Société de Gestion

Il appartient à la Société de Gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Société de Gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion.

Responsabilités du Commissaire aux Comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le Commissaire aux Comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Société de Gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris-La Défense, le 25 mai 2018

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG et Autres
Nathalie Cordebar

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2017

Aux Associés de la société Ufrance Immobilier,

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.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 214 106 du Code monétaire et financier.

Paris-La Défense, le 25 mai 2018

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG et Autres
Nathalie Cordebar





PROJET DE RÉOLUTIONS

► ORDRE DU JOUR

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

- ▶ 1. Approbation des comptes clos au 31 décembre 2017, sur le fondement des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes ;
- ▶ 2. Quitus à la Société de Gestion ;
- ▶ 3. Quitus au Conseil de Surveillance ;
- ▶ 4. Revue du rapport spécial et approbation des conventions réglementées ;
- ▶ 5. Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2017 ;
- ▶ 6. Distribution de plus-values de cessions d'actifs ;
- ▶ 7. Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution) ;
- ▶ 8. Autorisation de contracter des emprunts, de procéder à des acquisitions à terme, et de donner des garanties ;
- ▶ 9. Autorisation de vendre, céder ou échanger des éléments du patrimoine ;
- ▶ 10. Élection d'un membre du Conseil de Surveillance ;
- ▶ 11. Non allocation de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance ;
- ▶ 12. 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 2017, 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 2017.

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 2017.

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 2017 comme suit :

Résultat de l'exercice (bénéfice)	16 498 494,45
Report à nouveau antérieur	1 179 815,53
Report à nouveau relatif à l'impact du passage de la Provision Grosses Réparations à la Provision Gros Entretien ⁽¹⁾	7 757 665,10
RÉSULTAT DISTRIBUABLE	25 435 975,08

AFFECTATION	
DISTRIBUTION DE DIVIDENDES	15 794 342,74
<i>Dont acomptes déjà versés</i>	15 794 342,74
Report à nouveau du solde disponible	9 641 632,34
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	0,00
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION	9 641 632,34

(1) Conformément au règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016, et à la mise en œuvre du changement de méthode sur le traitement comptable de la Provision pour Grosses Réparations en Provision pour Gros Entretien, l'excédent de stock au 01 janvier 2017 a fait l'objet d'un reclassement au poste report à nouveau.

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir constaté que le compte de plus-value immobilière présente un solde de 12 396 320,75 €, décide de la distribution de 789 717,14 € (soit 0,38 € par part) prélevés sur le dit compte. Sur cette somme, sera versé :

- Aux associés imposés à l'impôt sur le revenu, une somme globale de 537 021,42 € correspondant au montant de

l'impôt sur la plus-value acquitté pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre ;

- Aux associés personnes physiques résidentes en France ou un dans un État membre de l'Union Européenne, une somme globale de 12 268,58 € correspondant au versement en numéraire en leur faveur du solde leur restant dû après compensation de leur dette ;

- Aux associés non assujettis à l'impôt sur le revenu, une somme globale de 240 427,14 € (soit 0,38 € par part) correspondant au versement en numéraire à effectuer en leur faveur.

Les associés bénéficiant de cette distribution sont ceux présents au capital à la date des cessions ayant donné lieu à ces plus-values.

En cas de démembrement des parts et sauf convention contraire conclue entre les usufruitiers et les nus-proprétaires qui aurait été transmise à la Société de Gestion, la présente distribution de plus-values sera entièrement versée au nu-proprétaire.

SEPTIÈME 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 2017, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

VALEURS		PAR PART
Valeur comptable	364 403 227,36	175,35
Valeur de réalisation	380 910 673,22	183,29
Valeur de reconstitution	436 055 740,41	209,82

HUITIÈME 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 2018.

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.

NEUVIÈME 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 2018.

DIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire nomme ou renouvelle au poste de membre du conseil de surveillance le candidat 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'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)	RÉFÉRENCES PROFESSIONNELLES ET ACTIVITÉ AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES	FONCTIONS DANS LA SCPI	PARTS DÉTENUES
Philippe PIERRON DE LA MONTLUEL	63	Pharmacien / gérant de société civile immobilière / Formateur / Conseiller municipal	Néant	75
BRJC représenté(e) par Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE	N/A	Société civile immobilière représentée par Monsieur Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE	Néant	35
Sylvain GRAGNIC	38	Président du Conseil de Surveillance SCPI Reximmo 4 (Amundi immobilier) / Conseiller financier Crédit Agriculture Côtes d'Armor	Néant	38
Jacques LEDAN dit GUIOMAR	65	Retraité / Ancien Directeur Général de la Sécurité Sociale	Néant	79
SCI PRIMONIAL CAPIMMO représenté(e) par Grégory FRAPET	N/A	FIA immobilier représenté par PREIM dont Monsieur Grégory FRAPET est Président du Directoire	Néant	18520

Ce candidat sera élu 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 2020.

ONZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire décide, pour l'exercice 2018, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance.

DOUZIÈME RÉSOLUTION

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.

► 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.

ASPIM : 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 Commissaire 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.

COMMISSAIRE 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, réalisés 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.

RATIO LTV : rapport, calculé annuellement par l'emprunteur, entre l'encours des prêts souscrits et la valeur de marché hors taxes, hors droits des immeubles détenus.

RATIO ICR : rapport, calculé annuellement par l'emprunteur, sur une base de douze (12) mois, entre les loyers hors taxes hors charges perçus par l'emprunteur au titre de l'ensemble des biens et droits immobiliers dont il est propriétaire, diminués des charges non refacturées aux locataires d'une part, et les frais financiers versés au titre des prêts souscrits par l'emprunteur pendant la période considérée d'autre part.

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 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.



Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital social de 825 100 euros.

Enregistrée sous le n° 531 231 124 00045 RCS Paris - APE 6630Z.

Agréée par l'AMF en qualité de Société de Gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le n° GP 11 000043.

Agrément AIFM en date du 10 juin 2014. Carte Professionnelle portant les mentions « Gestion Immobilière »

et « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » numéro CPI 7501 2016 000 007 568,

délivrée le 17 mai 2016 par la CCI de Paris Île-de-France

et garantie par la société CNA Insurance Company Ltd, située 37, rue de Liège – 75008 Paris.

SIÈGE SOCIAL

36, rue de Naples, 75008 Paris

Téléphone : 01 44 21 70 00 - Télécopie : 01 44 21 71 11.

ADRESSE POSTALE

36, rue de Naples, 75008 Paris.

www.primonialreim.com

La Note d'information de la SCPI Uifrance Immobilier a reçu le visa SCPI n° 11-27 en date du 19 août 2011 délivré par l'AMF et a été actualisée en avril 2017.

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.