

2018

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 d'entreprise	p7
> La démarche ISR de Primonial REIM	p8
■ Rapport de la Société de Gestion	p10
■ Les comptes au 31 décembre 2018	p22
■ Annexe financière	p26
■ Rapport du Conseil de Surveillance	p38
■ Rapports du Commissaire aux Comptes	p40
■ Projet des résolutions	p44
■ Glossaire	p50



STÉPHANIE LACROIX,
DIRECTEUR GÉNÉRAL
DE PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

Au cours de l'exercice, Primonial REIM a réalisé, pour le compte d'Ufrance Immobilier deux acquisitions de bureaux. Le premier investissement a été effectué via quatre SCI détenant un ensemble de bureaux situé à Paris XV pour un montant de 20,8 millions d'euros frais et droits inclus. Cet ensemble de très grand gabarit (90 000 m² répartis sur 4 bâtiments), livré en 2015 et 2018, est situé à 300 mètres du Métro Balard à Paris XV. Il est entièrement loué à un acteur majeur des télécoms et des médias dans le cadre d'un bail de longue durée (11 ans) débutant en mars 2018. La quote-part détenue par votre SCPI représente 3,5 % de l'opération.

Votre SCPI s'est également portée acquéreur, au travers d'une SCI, de l'immeuble Bayen-Vernier, situé au cœur du 17^e arrondissement de Paris pour 26,7 millions d'euros.

Ces acquisitions, d'un montant global de 47,5 millions d'euros, traduisent notre conviction sur les immeubles de bureaux présentant une qualité architecturale et fonctionnelle forte, conformément à l'exigence croissante des entreprises.

Au cours de l'exercice, les équipes de Primonial REIM ont mis en location ou renouvelé près de 6 309 m², dont 1 246 m² situés rue des 3 Fontanot à Nanterre. Des congés ont été reçus pour un volume de 2 852 m² sur la même période.

Le taux d'occupation financier s'élève à 90,5 % au 31 décembre 2018. Les principales vacances du portefeuille se situent à Nanterre et Courbevoie (92).

Sur le marché secondaire des parts, l'année 2018 a vu s'échanger 39 464 parts pour un montant total de 6 159 717 euros, soit un prix moyen d'exécution tous frais compris de 156,08 euros. Au 31 décembre 2018 le prix d'exécution tous frais compris s'élève à 151,92 euros et le prix d'exécution hors frais s'élève à 136,00 euros. Le nombre de parts en attente de retrait s'élève à 6 425 parts, soit 0,31 % du nombre total de parts de votre SCPI.

Le coupon distribué au titre de l'année 2018, proposé à l'Assemblée générale des associés, s'élève à 7,60 euros, soit un Taux de Distribution sur Valeur de Marché 2018 de 4,87 %.

Vous trouverez dans ce rapport les résolutions présentées en Assemblée Générale. 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.

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

Grégory Frapet, Président

Stéphanie Lacroix, Directeur Général

Tristan Mahaut, Secrétaire Général

CONSEIL DE SURVEILLANCE (AU 31/12/2018)

Laurent Fléchet, Président

Stéphane Vidal, Vice-Président

François Pochard

Valéry Bordes

Guy Charlot

SCPI UFIFRANCE IMMOBILIER

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

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

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Jean-Paul Daubisse, Président

AVIVA VIE

Jacques Duluc

Joël Marty

Sophie Dallièrè

Martine Simon-Claudèl

Marc Lepoivre

Léon CORNEE

Union Financière de France Banque

SPIRICA

SCI PRIMONIAL CAPIMMO

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 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.

	31/12/2018	31/12/2017
Nombre d'associés	9 005	9 150
Nombre de parts au capital	2 078 203	2 078 203
Valeur vénale du patrimoine immobilier et actif net réévalué des participations immobilières	492 487 080,22	466 769 666,20
Valeur vénale par transparence du patrimoine immobilier (incluant les actifs détenus indirectement)	547 705 265,23	484 152 004,39
Valeur comptable	374 295 273,59	364 403 227,36
Valeur de réalisation	401 501 400,77	380 910 673,22
Valeur de reconstitution	459 612 860,17	436 055 740,41
Capitalisation ⁽¹⁾	315 720 599,76	336 606 539,91
Revenus locatifs par part ⁽²⁾	9,99	9,62
Résultat par part ⁽²⁾	8,63	7,94
Distribution par part au titre de l'année ⁽²⁾	7,60	7,60
Report à nouveau par part ^{(2) (5)}	5,67	4,64
Surface en m ²	68 526	70 503
Nombre de lignes du patrimoine	31	26
Taux d'occupation financier ⁽³⁾	90,50 %	95,3 %
Prix d'exécution tout frais compris ⁽⁴⁾	151,92	161,97
Prix d'exécution net vendeur ⁽⁴⁾	136,00	145,00
Nombre de parts en attente de cession	6 425	4 087

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

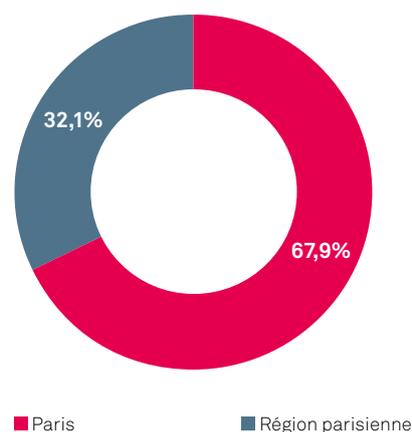
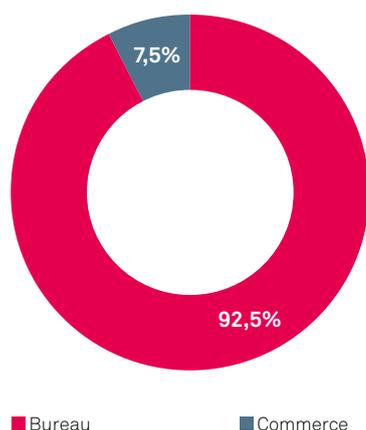
(2) Ces chiffres s'entendent pour une part en jouissance sur l'année.

(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 2018 ⁽¹⁾ (% DE LA VALEUR VÉNALE)



(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 2019 s'ouvre sur des perspectives de croissance économique moins optimistes qu'au début de 2018.

Retour au bilatéralisme en matière de relations commerciales, montée des tensions populistes, volatilité des marchés boursiers, sont autant de facteurs de méfiance chez les investisseurs. Les prévisions de croissance des États-Unis devraient retomber à 2,5% en 2019. Deuxième puissance économique au monde, la Chine est revenue au cœur des préoccupations en raison de la multiplication des signes de ralentissement de son économie malgré une croissance du PIB supérieure à 6%, plus faible croissance depuis 28 ans.

Économie ouverte, la zone Euro a connu un ralentissement en 2018 du fait de la décélération du commerce mondial.

Les prévisions de croissance pour 2019 font ressortir un ralentissement pour la zone Euro, une tendance nettement plus marquée pour l'Allemagne alors que la France devrait être en ligne avec sa croissance passée. Certains facteurs favorables subsistent : la politique accommodante de la Banque Centrale Européenne (BCE), l'assouplissement de la politique budgétaire dans l'ensemble de la zone Euro ou encore la progression de la consommation privée. Toutefois, en 2019, certains facteurs de croissance se dissiperont, tels que la demande extérieure et l'investissement des entreprises.

Une hausse des taux encore décalée dans le temps ?

Au cas particulier de l'immobilier français, il est possible que le ralentissement économique mondial ait un impact sur les marchés locatifs. Cependant, c'est d'abord vers la Banque Centrale Européenne que se tournent les regards des investisseurs. Alors que la BCE a annoncé en décembre 2018 la fin du *quantitative easing* (achats massifs de titres), l'environnement économique milite pour une stabilité des taux directeurs. Les prévisions des taux longs des obligations de l'État français (OAT)

à 10 ans devraient donc être toujours contenus autour de 1% en 2019, soit un niveau bas qui n'aura pas d'impact sur les rendements immobiliers *prime*.

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Un record battu en termes de volumes investis.

La barre des 32 Mds€ a été dépassée en 2018 pour la première fois sur le marché de l'investissement immobilier d'entreprise en France. Avec les trois quarts des montants engagés, le marché francilien a attiré la plus grande part des capitaux. Les bureaux localisés dans l'Ouest parisien, la Défense et le Croissant Ouest ont été les principales cibles.

Une prime de risque qui reste substantielle.

Les rendements des bureaux *prime* franciliens par rapport à l'OAT 10 ans bénéficient d'une prime de risque d'environ 220 pb en 2018, soit une compression de 5 pb par rapport à 2017. Malgré un contexte d'aversion croissante au risque, la valeur métrique moyenne continue de progresser (+1% sur un an) et cristallise les attentions (6 510 euros/m² en moyenne). Le segment Paris avec des valeurs métriques moyennes supérieures à 8 000 euros/m² et le segment Croissant Ouest & la Défense à 6 000 euros/m² se distinguent des autres territoires aux valeurs moyennes inférieures à 5 000 euros/m².

Le marché locatif montre des signes de solidité.

Après une année 2017 exceptionnelle (2,8 millions de m²) et malgré un repli (-5% en un an), la demande placée s'est établie à un niveau satisfaisant en 2018 avec 2,5 millions de m² loués sur le marché francilien. L'année 2018 a connu une accélération lors du premier semestre (+18% en un an) portée par le dynamisme économique de 2017 avant d'être freinée sur les six derniers mois (-23% en un an) en raison du ralentissement économique et des risques pesant sur les perspectives de croissance. Les loyers faciaux moyens sont en progression à 380 euros/m²/an pour les loyers de seconde main (+6% sur un an) et à 386 euros m²/an pour les

biens neufs ou restructurés (+3% sur un an). La demande en surface de bureaux, la raréfaction de l'offre et la diminution des mesures d'accompagnement (passées sous la barre des 20% en moyenne au 4^e trimestre 2018) expliquent la pression à la hausse des loyers.

MARCHÉ DES SCPI

Les SCPI ont collecté en 2018 un montant total de 5,1 Mds€, soit un niveau historiquement élevé, quoiqu'en baisse de -19% par rapport à l'année 2017, qui s'était avérée exceptionnelle. La capitalisation du secteur s'établit à 55,4 Mds€ pour 175 véhicules gérés par 31 sociétés de gestion. L'année s'est déroulée en deux temps, avec un premier semestre particulièrement attentiste de la part des souscripteurs, soucieux du contexte réglementaire et fiscal (mise en place de l'IFI). Au second semestre le marché a repris sa vitesse de croisière en matière de collecte.

Il est à noter que les volumes investis par les SCPI en 2018 (6,2 Mds€) excèdent les volumes collectés. Le secteur ne s'est donc pas trouvé dépassé par les capitaux collectés. Le Taux de Distribution sur Valeur de Marché s'établit en moyenne à 4,35%, soit une baisse de 10 points de base par rapport à 2017. La prime de risque par rapport au rendement des fonds euros, et plus encore par rapport à l'OAT à 10 ans, reste substantielle et permet aux souscripteurs d'acheter des parts de SCPI à crédit dans des conditions historiquement favorables. En outre, l'indexation favorable des loyers, dans un contexte de reprise légère de l'inflation, pourrait conforter les fondamentaux du rendement des SCPI dans les mois à venir.

Source des données chiffrées : Primonial REIM Recherche & Stratégie d'après ASPIM-IEIF, Oxford Economics, Instituts nationaux de statistiques, RCA, Your Care, C&W, BNP Paribas Real Estate, JLL, FNAIM, Notaire-INSEE, Soes, Sitadel, Codata, Immostat. 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.

▶ LA DÉMARCHE ISR DE PRIMONIAL REIM

En tant qu'acteur majeur de l'épargne immobilière en France, Primonial REIM est pleinement conscient de la nécessaire prise en compte des Enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans la conduite de ses activités. La démarche responsable de Primonial REIM a été formalisée dans une charte ISR qui sera déclinée à partir de 2019 selon un plan stratégique pluriannuel.

Primonial REIM a mis en place une démarche d'Investissement Socialement Responsable (dite « démarche ISR ») pour intégrer de façon systématique et traçable des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (dits « critères ESG ») à sa politique de gestion.

Primonial REIM vise la sécurisation de ses risques ESG pour servir au mieux les intérêts à long terme de ses clients, de ses collaborateurs et de la société en développant une cohérence entre ses valeurs et ses investissements.

Ainsi, les objectifs de notre politique ISR sont les suivants :

- ▶ favoriser une performance ESG pérenne pour nos investisseurs ;
- ▶ développer une relation de proximité et devenir un propriétaire de choix pour nos locataires ;
- ▶ valoriser et fidéliser nos clients et nos talents ;
- ▶ donner du sens à nos investissements.

Les deux principaux axes d'engagement de notre démarche sont l'exemplarité de notre société de gestion et l'intégration de critères ESG pour la sélection et la gestion de l'ensemble de nos investissements.

1. AGIR DE MANIÈRE EXEMPLAIRE VIS-À-VIS DE NOS CLIENTS, DE NOS COLLABORATEURS ET DE LA SOCIÉTÉ

Nous visons à mettre en œuvre une politique de gestion exemplaire à différents niveaux.

1.1. UNE INFORMATION TRANSPARENTE SUR LA PERFORMANCE ESG DES FONDS

Nous souhaitons permettre à l'ensemble de nos clients, institutionnels et particuliers, de mieux comprendre les politiques et pratiques ESG mises en œuvre dans nos fonds. Pour ceci, nous diffusons des informations actualisées dans un langage clair et compréhensible, en adéquation avec les exigences réglementaires d'une part et des besoins spécifiques d'autre part.

1.2. UN EMPLOYEUR RESPONSABLE

Le groupe Primonial, est signataire de la Charte de la Diversité depuis mai 2018, affirmant son engagement en faveur de la diversité culturelle, ethnique et sociale. Les principaux axes de la démarche « Diversité » portent sur l'Égalité Professionnelle Hommes et Femmes, notamment avec une politique de soutien à la parentalité affirmée, ainsi que sur la diversité des profils recrutés (en termes de diplômes, de parcours et d'expériences). Cette charte s'applique pour l'ensemble des entités du Groupe dont Primonial REIM.

Le groupe Primonial a également formalisé ses engagements en signant un accord avec les Organisations Syndicales sur la Qualité de Vie au Travail (QVT). Nous sommes fiers d'avoir obtenu, pour l'ensemble du Groupe, la seconde place au classement des entreprises de 500 à 999 employés « *Happy at Work* » en 2018.

Chez Primonial REIM, les collaborateurs sont au centre de notre attention, nous avons à cœur d'entretenir un environnement de travail stimulant et dynamique. Aussi, notre nouveau siège social est un lieu où les collaborateurs se sentent bien ; les aménagements ont été pensés pour favoriser la mobilité et offrir aux équipes un cadre de travail flexible, s'adaptant aux différents usages au fil de la journée.

Après avoir accompagné la démarche de certification « *BREEAM In Use – Asset performance* » de notre propriétaire, nous visons les certifications « *BREEAM In Use – Building Management* » et « *BREEAM In Use – Occupier Management* » pour valoriser le système de management de l'exploitation mis en place, ainsi que l'implication directe des collaborateurs occupant les lieux. Nos efforts réalisés en faveur de la connectivité des espaces ont été valorisés et récompensés par le label *WiredScore*, niveau *Silver*. Nous veillons aussi à créer du lien entre les équipes à travers un programme d'événements internes riches et diversifiés. Nous proposons des séances de sport, de yoga, de massages, des conférences inspirantes par des intervenants externes.

1.3. UNE SOCIÉTÉ DE GESTION ENGAGÉE AU SERVICE DE LA COMMUNAUTÉ

Mécénat

Nous menons une politique active de mécénat, les associations parrainées ayant toutes pour point commun d'œuvrer dans le domaine de l'enfance, de la formation, de la santé, secteurs dans lesquels nous nous engageons directement dans le cadre de notre processus d'investissements immobiliers.

Nous promovons un mécénat novateur pour que le don devienne la norme.

Nous soutenons 3 associations :

- ▶ Fondation des Apprentis d'Auteuil ;
- ▶ Fondation EPIC ;
- ▶ Hôpital Necker-Enfants Malades AP-HP.

Au-delà d'un soutien financier direct, les équipes sont mobilisées, lors de différents événements, pour soutenir la collecte de fonds en faveur de ces associations.

Soutien de la grande cause des aînés

En 2018, nous avons souhaité amplifier notre impact en devenant Partenaire Fondateur de la Grande Cause « Comment mieux prendre soin de nos aînés ? », grande consultation citoyenne lancée par le ministère des Solidarités et de la Santé et Make.org. L'objectif est de bâtir, aux côtés d'une quarantaine d'acteurs de la société civile, le premier grand Plan d'actions en faveur des Aînés en France d'ici 2021. Inscrites dans la durée, ces mesures contribueront à faciliter le quotidien des seniors et alimenteront la loi sur le financement de la dépendance, prévue fin 2019.

2. ÊTRE UN INVESTISSEUR RESPONSABLE ET INTÉGRER DES CRITÈRES ESG DANS LA SÉLECTION ET LA GESTION DE NOS INVESTISSEMENTS

L'immobilier assure la satisfaction d'un besoin humain essentiel, celui de bénéficier d'une manière durable, d'un lieu pouvant abriter une activité personnelle ou professionnelle. Il se situe donc par nature au cœur des enjeux liés à l'ISR. Primonial REIM préserve la cohérence de sa politique d'investissement par le respect d'un certain nombre de valeurs collectives qui lui sont propres.

L'application des principes ISR sur nos investissements se décline au travers de trois piliers.

2.1. UN PILIER SOCIAL

L'une de nos spécificités est l'affichage, dans nos politiques d'investissement, de convictions immobilières en faveur de l'immobilier du quotidien, en particulier des actifs de santé, d'éducation et de logement.

Les évolutions démographiques françaises et européennes (dynamisme de la natalité, vieillissement de la population...) et les différents modèles familiaux (famille nucléaire, monoparentale...) appellent en effet une réponse spécifique pour faire face aux besoins croissants de la société en matière d'équipements immobiliers.

Nous investissons pour le compte de nos clients dans des murs d'établissements de santé (EHPAD, résidences seniors...) et d'éducation (crèches, écoles, universités...), dans des logements intermédiaires, des résidences étudiants ou jeunes actifs. Nous avons l'ambition de contribuer à combler le déficit de l'offre actuelle tout en répondant aux besoins croissants futurs.

2.2. UN PILIER ENVIRONNEMENTAL

Notre démarche est tournée vers le développement durable dès l'acquisition et dans la gestion du patrimoine existant. Une attention particulière est portée à l'amélioration de la qualité intrinsèque des bâtiments.

Nous investissons prioritairement dans des immeubles performants, répondant aux attentes de nos locataires en matière de performances environnementales, d'efficacité des espaces, de confort d'utilisation.

L'amélioration des performances énergétiques et environnementales de nos immeubles, en vue d'apporter des économies mais aussi plus de bien-être pour nos locataires, est l'une de nos priorités.

Nous engageons des programmes de maintenance et de rénovation de notre parc qui intègrent systématiquement les enjeux d'Hygiène, de Santé et d'Environnement (dits « enjeux HSE »).

Dans une logique de transparence et d'amélioration, nous avons lancé une cartographie environnementale de notre patrimoine, avec une attention toute particulière sur la classe d'actifs bureaux. Nous étudions les obligations réglementaires (PPRI, pollution des sols, etc..) mais aussi l'amélioration continue des consommations énergétiques.

Sur le portefeuille existant, cette démarche repose également sur une gestion active fondée sur une relation de proximité avec les entreprises locataires.

À l'acquisition, nos due diligences s'attachent systématiquement à définir les budgets nécessaires aux éventuelles mises à niveau des actifs visés.

2.3. UN PILIER GOUVERNANCE

Nous mettons en œuvre des dispositifs de maîtrise des risques (réglementaires, financiers, opérationnels) dans les domaines de la conformité, du contrôle interne, de la prévention du blanchiment d'argent et de la gestion des données personnelles (RGPD).

L'immobilier requiert un asset management spécialisé et de proximité notamment pour :

- ▶ accompagner les mutations du secteur ;
- ▶ piloter les travaux au plus près de l'exploitation ;
- ▶ exercer une veille réglementaire dans chaque pays d'intervention.

Primonial REIM est une société de gestion qui dispose dans ce domaine d'une grande qualité d'exécution des transactions, y compris complexes, et d'une infrastructure d'asset management et de property management à l'échelle européenne permettant de répondre à ces exigences.



RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

▶ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

Au cours de l'exercice, Primonial REIM a réalisé, pour le compte d'UfiFrance Immobilier deux acquisitions de bureaux. Le premier investissement a été effectué via quatre SCI détenant un ensemble de bureaux situé à Paris XV pour un montant de 20,8 millions d'euros frais et droits inclus. Cet ensemble de très grand gabarit (90 000 m² répartis sur 4 bâtiments), livré en 2015 et 2018, est situé à 300 mètres du Métro Balard à Paris XV. Il est entièrement loué à un acteur majeur des télécoms et des médias dans le cadre d'un bail de longue durée (11 ans) débutant en mars 2018. La quote-part détenue par votre SCPI représente 3,5 % de l'opération.

Votre SCPI s'est également portée acquéreur, au travers d'une SCI, de l'immeuble Bayen-Vernier, situé au cœur du 17^e arrondissement de Paris pour 26,7 millions d'euros.

Ces acquisitions, d'un montant global de 47,5 millions d'euros, traduisent notre conviction sur les immeubles de bureaux présentant une qualité architecturale et fonctionnelle forte, conformément à l'exigence croissante des entreprises.

Au cours de l'exercice, les équipes de Primonial REIM ont mis en location ou renouvelé près de 6 309 m², dont 1 246 m² situés rue des 3 Fontanot à Nanterre. Des congés ont été reçus pour un volume de 2 852 m² sur la même période. Le taux d'occupation financier s'élève à 90,5 % au 31 décembre 2018. Les principales vacances du portefeuille se situent à Nanterre et Courbevoie (92).

L'expertise du patrimoine immobilier détenu en direct, réalisée par l'expert externe en évaluation Expertises Galtier, fait état d'une valeur de 392 133 840 euros hors droits au 31 décembre 2018.

Sur le marché secondaire des parts, l'année 2018 a vu s'échanger 39 464 parts pour un montant total de 6 159 717 euros, soit un prix moyen d'exécution tous frais compris de 156,08 euros. Au 31 décembre 2018 le prix d'exécution tous frais compris s'élève à 151,92 euros et le prix d'exécution hors frais s'élève à 136,00 euros. Le nombre de parts en attente de retrait s'élève à 6 425 parts, soit 0,31 % du nombre total de parts de votre SCPI.

Au titre de l'année 2018 le résultat net de votre SCPI s'élève à 8,63 euros par part. Nous vous proposons une distribution de 7,60 euros par part.

La SCPI étant de plus en plus souvent exposée à des acquisitions de participations dans des sociétés à prépondérance immobilière, il s'avère utile de préciser les modalités de calcul des commissions dues à la société de gestion dans ce cas de figure, afin notamment de les neutraliser si, par exemple, la société de gestion rend également des services rémunérés à la société acquise. Il s'agit là d'une clarification, les modifications proposés n'ayant pas pour objet de modifier les rémunérations dues à la société de gestion telles qu'elles sont prévues aujourd'hui par la documentation du fonds. Ces modifications concernent les commissions de gestion, d'acquisition et de cession.

En outre, il est proposé à l'assemblée générale de prendre acte de la possibilité offerte aux SCPI d'avoir recours aux instruments de couverture (dits instruments financiers à terme), qui permettent d'encadrer le risque inhérent à la variabilité des taux d'intérêt des emprunts bancaires à taux variable qu'une SCPI peut souscrire.

Ces résolutions extraordinaires ont été exposées et expliquées à votre Conseil de surveillance, qui n'a formulé aucune objection à leur égard.

La Société de Gestion

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

▶ LE PATRIMOINE IMMOBILIER

Au 31 décembre 2018, la SCPI Ufrance Immobilier détient un patrimoine de 31 actifs dont 28 immeubles de bureaux et 3 commerces pour une surface totale de 68 526 m². Sur les 31 actifs qui composent le patrimoine 9 sont détenus au travers de prises de participations minoritaires dans des SCI. L'ensemble des actifs est localisé en Ile-de-France.

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

- ▶ l'actif boulevard Saint-Germain (Paris, 75) comprend, aux 5^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 92,5 % du patrimoine immobilier de la SCPI (en valeur vénale au 31 décembre 2018) est composé d'actifs de bureaux et 7,5 % de murs de commerces.

100 % du patrimoine immobilier (en valeur vénale au 31 décembre 2018) est localisé en Île-De-France, dont 67,9 % à Paris intramuros.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER en % de la valeur vénale des immeubles au 31/12/2018

	BUREAU	COMMERCE	
Paris	60,4 %	7,5 %	67,9 %
Région parisienne	32,1 %	0,0 %	32,1 %
TOTAL	92,5 %	7,5 %	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 2018, s'élève à 392 133 840 euros au 31 décembre 2018, 492 487 080 euros 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 4,39 %.

Les actifs qui ont connu des variations de leur valeur vénale les plus importantes sur l'année 2018 sont les suivants :

- ▶ la valeur de l'un des actifs de commerce situé dans le 6^e arrondissement de Paris au 64, avenue Bonaparte a baissé de 12 % tandis que celle de l'autre actif situé à la même adresse a augmenté de plus de 7 % par rapport à l'exercice précédent ;
- ▶ l'immeuble de bureaux sis 18, rue du Croissant dans le 2^e arrondissement de Paris a connu une baisse de près de 12 % en 2018 ;
- ▶ enfin, l'immeuble de bureaux situé à Courbevoie (92) au 12, place de La Défense avec une hausse de plus de 9 %.

SITUATION LOCATIVE

Les revenus locatifs de la SCPI en 2018 s'élèvent à près de 20,8 millions d'euros, soit une hausse de 3,9 % par rapport à 2017.

Le patrimoine immobilier d'Ufrance Immobilier est loué à près de 110 locataires hors SCI. Les 10 principaux locataires en termes de loyer annualisé représentent 56,4 % de l'ensemble des flux locatifs.

10 PRINCIPAUX LOCATAIRES							
LOCATAIRE	SECTEUR D'ACTIVITÉ	ACTIF	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	LOYER ANNUEL*	% DU REVENU LOCATIF
NEXANS	Energie	Le Vinci – SCI Le Vinci	Courbevoie (92)	4, allée de l'Arche	Bureau	1 980 204	7,9 %
BPE	Banque	Louvre	Paris (75)	60/62, rue du Louvre	Bureau	1 795 091	7,2 %
GRUPE ALTICE	Média	Multi actifs	Paris (75)	Multi actifs	Bureau	1 737 373	6,9 %
MANO MANO	Bricolage	Bayen	Paris (75)	52/54, rue Bayen	Bureau	1 500 000	6,0 %
BNP PARIBAS	Banque	3 Fontanot	Nanterre (92)	85/93, rue des Trois Fontanots	Bureau	1 326 615	5,3 %
ISCOM	Ecole	Londres	Paris (75)	4, Cité de Londres	Bureau	1 259 805	5,0 %
EDF	Energie	Miromesnil	Paris (75)	69/71, rue Miromesnil	Bureau	1 243 235	5,0 %

.../...

10 PRINCIPAUX LOCATAIRES							
LOCATAIRE	SECTEUR D'ACTIVITÉ	ACTIF	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	LOYER ANNUEL*	% DU REVENU LOCATIF
DRFIP ÎLE-DE-FRANCE	Administration	Croissant	Paris (75)	18, rue du Croissant	Bureau	1 236 261	4,9%
SEDIF	Administration	Saint-Germain	Paris (75)	120, boulevard Saint-Germain	Bureau	1 045 533	4,2%
MUSÉE DU LOUVRE	Culture	Sainte-Anne	Paris (75)	4/8, rue Sainte-Anne	Bureau	973 181	3,9%
TOTAL						14 097 298	56,4%

* Quote part de détention.

Le taux d'occupation financier⁽¹⁾ s'élève pour l'année 2018 à 91,06% en moyenne.

En termes de surface, sur les 68 526 m² du patrimoine immobilier d'Ufifrance Immobilier, 4 410 m² étaient vacants au 31 décembre 2018, soit un taux d'occupation physique instantané de 93,5%⁽²⁾.

Les surfaces vacantes au 31 décembre 2018 sont les suivantes :

SURFACES VACANTES					
ACTIF	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² *	LOYER ANNUEL POTENTIEL*
Plein Ouest	Nanterre (92)	177, avenue Georges Clémenceau	Bureau	1 258	193 681
Maison de la Défense	Courbevoie (92)	12, place de la Défense	Bureau	980	395 500
Tour Montparnasse	Paris 15	33, avenue du Maine	Bureau	514	153 295
Hauteville	Paris 9	18, rue d'Hauteville	Bureau	480	295 500
Bonaparte	Paris 6	64, rue Bonaparte	Commerce	340	550 000
Giraudoux	Paris 16	18, rue Jean Giraudoux	Bureau	248	39 200
Ardeko	Boulogne-Billancourt (92)	58, avenue Émile Zola	Bureau	210	87 023
Italie	Paris 13	5, avenue d'Italie	Bureau	174	65 920
Hoche	Paris 8	53, avenue Hoche	Bureau	153	96 579
Sainte-Anne	Paris 1	4/8, rue Sainte-Anne	Bureau	53	44 625
TOTAL				4 410	1 921 323

* Quote part de détention.

Les congés reçus en 2018, pour l'exercice 2019, portent sur 1 261 m², soit 1,8% de la surface en exploitation.

CONGÉS							
LOCATAIRE	ACTIF	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² *	LOYER ANNUEL POTENTIEL*	DATE DE DÉPART
Liccioni	Plein Centre II	Montigny-le-Bretonneux (78)	41/43, avenue du Centre	Bureau	251	36 395	28/02/2019
Texa Services	Plein Centre II	Montigny-le-Bretonneux (78)	41/43, avenue du Centre	Bureau	251	43 395	31/03/2019
Freudenberg	Plein Ouest	Nanterre (92)	177, avenue Georges Clémenceau	Bureau	329	50 870	29/06/2019
Yele	Plein Ouest	Nanterre (92)	177, avenue Georges Clémenceau	Bureau	319	41 470	14/08/2019
Construction Saint-Éloi	Plein Ouest	Nanterre (92)	177, avenue Georges Clémenceau	Bureau	111	16 230	31/08/2019
TOTAL					1 261	188 360	

* Quote part de détention.

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

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

10 nouveaux baux et 1 renouvellement ont été finalisés par les équipes de Primonial REIM au cours de l'exercice 2018 et ont permis de louer 6 309 m² :

ACTIONS COMMERCIALES							
NOUVEAUX BAUX							
ACTIFS	VILLE	ADRESSE	LOCATAIRE	TYPOLOGIE	SURFACE EN M ² *	LOYER ANNUEL*	DATE D'EFFET
Bonaparte	Paris 6	64, rue Bonaparte	Société Générale	Commerce	642	750 000	01/12/2018
3 Fontanot	Nanterre (92)	91/93, rue des 3 Fontanot	BNP Paribas	Bureau	1 246	417 990	15/10/2018
Maison de La Défense	Courbevoie (92)	12, place de la Défense	Terranae	Bureau	573	233 335	15/05/2018
Plein Centre II	Montigny-le-Bretonneux (78)	41/43, avenue du Centre	Silicon Laboratoires France	Bureau	397	57 565	15/08/2018
Tour Montparnasse	Paris 15	33, avenue du Maine	Aquipierre Grand Paris	Bureau	131	42 825	01/08/2018
126 Clémenceau	Nanterre (92)	126, avenue Georges Clémenceau	BH Technologies	Bureau	244	23 610	01/07/2018
Plein Ouest	Nanterre (92)	177, avenue Georges Clémenceau	Edith Digital	Bureau	106	15 840	22/02/2018
Plein Ouest	Nanterre (92)	177, avenue Georges Clémenceau	Aditus Technologies	Bureau	106	15 770	01/11/2018
Sainte-Anne	Paris 1	4/8, rue Sainte-Anne	-	Habitation	26	8 096	01/02/2018
Sainte-Anne	Paris 1	4/8, rue Sainte-Anne	-	Habitation	26	7 574	01/07/2018
TOTAL					3 497	1 572 604	

* Quote part de détention.

ACTIONS COMMERCIALES							
RENOUVELLEMENT & AVENANT							
ACTIFS	VILLE	ADRESSE	LOCATAIRE	TYPOLOGIE	SURFACE EN M ² *	LOYER ANNUEL*	DATE D'EFFET
3 Fontanot	Nanterre (92)	91/93, rue des 3 Fontanot	BNP Paribas	Bureau	2 812	908 625	15/10/2018
TOTAL					2 812	908 625	

* Quote part de détention.

ACQUISITIONS 2018

DATE	ACTIF	VILLE	ADRESSE	TYPOLOGIE	SURFACES EN M ² *	MONTANT ACQUISITION DI*
03/05/2018	SCI Quadrans Nord – Quadrans	Paris 15	2/32, rue Lucien Bossoutrot	Bureau	560	3 871 966
03/05/2018	SCI Quadrans Sud – Quadrans	Paris 15	2/32, rue Lucien Bossoutrot	Bureau	706	4 725 643
03/05/2018	SCI Quadrans Ouest – Quadrans	Paris 15	2/32, rue Lucien Bossoutrot	Bureau	855	5 877 917
03/05/2018	SCI Quadrans Est – Quadrans	Paris 15	2/32, rue Lucien Bossoutrot	Bureau	883	6 325 138
18/10/2018	SCI Pearl	Paris 17	52/54, rue Bayen	Bureau	2 985	26 698 861
TOTAL					5 989	47 499 524

* Quote part de détention.

CESSIONS

DATE DE CESSION	DATE D'ACQUISITION	ACTIF	VILLE	ADRESSE	TYPOLOGIE	SURFACES EN M ² *	EXPERTISE HD AU 31/12/2017	PRIX DE VENTE HD
23/08/18	31/07/1990	Silly	Boulogne-Billancourt (92)	151, rue de Silly	Bureau	8 628	42 100 000	56 766 652
TOTAL						8 628	42 100 000	56 766 652

* Quote part de détention.

TRAVAUX

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

- ▶ le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (gros entretien couvert par provision, aménagements et installations, climatisations et renouvellement de climatisations, entretien courant, remises en état locatifs) ;
- ▶ le montant de la provision pour gros entretien existant au 31 décembre 2018.

ENSEMBLE DES TRAVAUX	
Travaux réalisés	1 915 727,82
Provision pour Gros Entretien au 31 décembre 2018	1 007 811,92

Sur l'exercice 2018, les travaux les plus significatifs sont les suivants :

GROS TRAVAUX	
Nanterre – 91/93, rue des 3 Fontanot	684 479,88
St Quentin-en-Yvelines (78) – 41/43, avenue du centre	646 207,45
Courbevoie – 12, place de La Défense	169 665,59
Paris – 53 avenue Hoche	128 133,03
Paris – 18, rue Jean Giraudoux	113 707,80
Nanterre – 177, avenue Georges Clémenceau – Le Plein Ouest	70 507,26
Paris – 4/8, rue Sainte-Anne	68 595,53
TOTAL	1 881 296,54

RATIO D'ENDETTEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2018

Ratio statutaire	30,00 %
Valeur d'expertise 2018 par transparence*	547 708 436
Dette au 31/12/2018**	141 242 064
Ratio d'endettement 2018	25,79 %
Effet de levier (méthode de l'engagement)	1,5

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

** Analyse par transparence.

▶ RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

Au terme de l'exercice 2018, le résultat de la SCPI UfiFrance Immobilier s'élevait à 17 938 878 euros, portant ainsi, compte tenu du report à nouveau de l'exercice antérieur de 9 641 632 euros le montant total distribuable à 27 580 510 euros.

La distribution au titre de l'exercice 2018 s'est élevée à 15 794 342 euros, soit 7,60 euros pour une part en jouissance tout au long de l'année, stable par rapport à l'exercice précédent.

	2014	2015	2016	2017	2018
Prix d'exécution, tout frais compris au 1 ^{er} janvier	150,80	150,80	150,80	161,97	161,97
Résultat ⁽¹⁾	7,89	5,78	7,35	7,94	8,63
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾	8,04	8,04*	7,60	7,60	7,60
Taux de distribution sur valeur de marché ⁽¹⁾⁽³⁾	5,43 %	5,22 %	4,74 %	4,76 %	4,87 %
Report à nouveau cumulé par part en capital ⁽¹⁾⁽⁴⁾	1,56	0,82	0,57	4,64	5,67

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

(2) 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 de l'année N.

(3) Report à nouveau après affectation du résultat.

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

Après affectation du résultat 2018, le report à nouveau s'élèvera à 11 786 168 euros, soit 5,67 euros par part et 272 jours de distribution.

Taux de distribution sur valeur de marché 2018	4,87 %
Taux de rentabilité interne (TRI)	
TRI 5 ans	3,33 %
TRI 10 ans	5,35 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

▶ CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Ufrance 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.

Les associés d'Ufrance Immobilier sont, au 31 décembre 2018, au nombre de 9 005.

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⁾
2014	317 965 060,00	-	2 078 203,00	9 768	-	150,80
2015	317 965 060,00	-	2 078 203,00	9 700	-	150,80
2016	317 965 060,00	-	2 078 203,00	9 558	-	161,97
2017	317 965 060,00	-	2 078 203,00	9 150	-	161,97
2018	317 965 060,00	-	2 078 203,00	9 005	-	151,92

(1) Capital fermé.

(2) Correspond au prix d'exécution tout frais compris.

Ufrance 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 2018, 39 464 parts se sont échangées sur le marché secondaire d'Ufrance Immobilier. Le prix d'exécution tous frais compris (151,92 euros au 5 décembre 2018) permet d'établir la capitalisation d'Ufrance Immobilier, en valeur d'achat, à 315 720 600 euros.

Les ordres de vente n'ayant pas trouvé de contrepartie, en date de la dernière confrontation de l'année, représentent 6 425 parts, soit 0,31 % du nombre total de parts en circulation. Ce nombre de parts en attente, est très éloigné du seuil de 10 % qui nécessiterait un signalement à l'AMF.

Un marché de gré à gré, non organisé par la société de gestion, existe également. En 2018, 1 322 parts d'Ufrance Immobilier ont été échangées sur ce marché.

▶ VALEURS DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2018

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	373 038 518,29
Participations financières	107 970 799,43
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(106 714 044,13)
Valeur comptable	374 295 273,59
Valeur comptable ramenée à une part	180,11
Valeur des immeubles « actuelle »	392 133 840,00
Valeur des parts de société « actuelle »	100 353 240,22
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(90 985 679,45)
Valeur de réalisation	401 501 400,77
Valeur de réalisation ramenée à une part	193,20
Valeur de réalisation	401 501 400,77
Frais d'acquisition des immeubles	34 431 822,01
Commission de souscription*	23 679 637,39
Valeur de reconstitution	459 612 860,17
Valeur de reconstitution ramenée à une part	221,16

*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

	2014		2015		2016		2017		2018	
	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	10,28	98,64 %	9,64	96,68 %	9,21	95,36 %	9,62	94,15 %	9,99	88,19 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,04	0,42 %	0,00	0,00 %	0,00	0,01 %	0,00	0,00 %	0,05	0,44 %
Produits divers	0,10	0,94 %	0,33	3,32 %	0,45	4,63 %	0,60	5,85 %	1,29	11,37 %
TOTAL DES REVENUS	10,42	100,00 %	9,97	100,00 %	9,66	100,00 %	10,22	100,00 %	11,33	100,00 %
CHARGES										
Commission de gestion	1,03	9,86 %	0,96	9,67 %	0,92	9,54 %	0,96	9,42 %	1,00	8,82 %
Autres frais de gestion*	0,33	3,14 %	0,36	3,60 %	0,35	3,58 %	0,59	5,76 %	0,79	6,98 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,02	0,16 %	0,04	0,41 %	0,04	0,44 %	0,29	2,80 %	0,15	1,35 %
Charges immobilières non récupérées	0,74	7,07 %	0,85	8,56 %	0,59	6,13 %	0,58	5,69 %	0,68	6,03 %
SOUS TOTAL – CHARGES EXTERNES	2,11	20,24 %	2,22	22,24 %	1,90	19,69 %	2,42	23,66 %	2,63	23,18 %
AMORTISSEMENTS NETS										
– patrimoine	0,00	0,01 %	0,00	0,01 %	0,00	0,02 %	0,00	0,01 %	0,01	0,09 %
– autres (charges à étaler)										
PROVISIONS										
– dotation nette relative aux provisions pour gros entretiens	0,41	3,98 %	1,94	19,44 %	0,42	4,36 %	(0,16)	(1,57 %)	0,05	0,43 %
– dotation nette relative aux autres provisions ⁽¹⁾	0,01	0,07 %	0,04	0,36 %	(0,01)	(0,09 %)	0,02	0,19 %	0,01	0,12 %
SOUS TOTAL – CHARGES INTERNES	0,42	4,06 %	1,98	19,82 %	0,41	4,28 %	(0,14)	(1,37 %)	0,07	0,65 %
TOTAL DES CHARGES	2,53	24,30 %	4,19	42,06 %	2,32	23,97 %	2,28	22,30 %	2,70	23,82 %
RÉSULTAT	7,89	75,70 %	5,78	57,94 %	7,35	76,03 %	7,94	77,70 %	8,63	76,18 %
Report à nouveau	1,56	0,15	0,82	0,08	0,57	0,06	3,96	38,78 %	5,67	50,05 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	8,04	77,17 %	8,04**	80,64 %	7,60	78,66 %	7,60	74,39 %	7,60	67,07 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	7,85	75,35 %	8,04**	80,64 %	7,60	78,66 %	7,60	74,39 %	7,60	67,07 %

* 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, 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 2018 d'UfiFrance Immobilier progressent de 10,9 % par rapport à 2017 sous l'effet de la hausse conjuguée des recettes locatives et des produits divers.

Le résultat d'UfiFrance Immobilier s'établit à 8,63 euros par part, en hausse de 8,7 % par rapport à l'exercice 2017. La distribution s'établit à 7,60 euros par part et le report à nouveau est porté à 5,67 euros par part.

▶ EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2017*	DURANT L'ANNÉE 2018	TOTAL AU 31/12/2018
Fonds collectés	442 870 893,31		442 870 893,31
Plus et moins valeurs sur cessions d'immeubles	12 396 320,75	8 820 656,86	21 216 977,61
Achats d'immeubles (directs ou indirects)	(475 179 026,73)	(5 830 290,99)	(481 009 317,72)
Comptes courants	(5 705 137,58)	5 339 183,85	(365 953,73)
Amortissements des constructions	23 951 337,39	(9 230 784,63)	14 720 552,76
Frais d'acquisition des immobilisations	(52 885 963,75)	(1 073 145,88)	(53 959 109,63)
Commission de souscription	(47 636 476,22)		(47 636 476,22)
Emprunts	86 000 000,00	(2 000 000,00)	84 000 000,00
SOMMES RESTANT À INVESTIR	(16 188 052,83)	(3 974 380,79)	(20 162 433,62)

* 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 les tableaux suivants la décomposition, à la date de clôture du 31 décembre 2018, des soldes des dettes fournisseurs et des soldes des créances clients 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		7		17	124	148
Montant total des factures TTC concernées		156 034,44		21 819,60	5 314,02	183 168,06
% du montant total TTC des achats de l'exercice		1,18 %		0,17 %	0,04 %	1,39 %
% 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 des factures exclues (TTC)						
(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			554 749,68		489 643,14	1 044 392,82
% du montant total TTC des achats de l'exercice						
% du CA TTC de l'exercice			1,60 %		1,41 %	3,01 %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (TTC)						
(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						

► CHANGEMENTS SUBSTANTIELS APPORTÉS À LA SCPI DURANT L'EXERCICE ÉCOULÉ

Aucune information concernant la SCPI n'a fait l'objet de changement substantiel donnant lieu à une information particulière (au sens du Règlement Délégué (UE) n°231/2013).

► PROFIL DE RISQUE

L'investissement en parts de SCPI est un placement dont la rentabilité est fonction :

- des revenus potentiels qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles (taux d'occupation, valeurs locatives) et de la conjoncture économique et immobilière ;
- du montant du capital que vous percevrez lors de la cession de vos parts ou le cas échéant de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'entreprise sur la durée du placement ainsi que du niveau de la demande.

Les parts de SCPI doivent être acquises dans une optique de long terme et de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée est de 10 ans.

L'investissement en parts de SCPI comporte un risque de perte en capital, le capital investi n'est pas garanti.

Ce placement est considéré comme peu liquide. Les modalités de retrait (vente) des parts de SCPI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie, la Société ne garantissant pas la revente de vos parts.

En cas de souscription à crédit, si les revenus attachés aux parts souscrites à crédit ne sont pas suffisants pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse de la valeur de retrait des parts, le souscripteur devra payer la différence. En outre, en cas de défaillance au remboursement du prêt consenti, l'établissement prêteur pourrait demander la vente des parts de SCPI, pouvant entraîner une perte de capital.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI UFIFRANCE IMMOBILIER est une SCPI pouvant statutairement recourir à l'endettement à hauteur de 30 % maximum de la valeur comptable des actifs pour financer ses investissements. L'effet de levier maximal auquel la SCPI peut recourir est inchangé. L'effet de levier selon la méthode de l'engagement est de 1,5 au 31 décembre 2018. L'effet de levier est une méthode qui permet d'augmenter l'exposition immobilière de la SCPI par le biais d'emprunts, crédits-baux, comptes courants d'associés, utilisation de facilités de caisse. L'effet de levier de la SCPI est exprimé sous la forme d'un ratio entre son exposition et sa valeur de réalisation.

Le montant du capital qui sera perçu lors du retrait des parts ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la Société, sera subordonné au remboursement préalable de l'emprunt contracté par la SCPI.

► PROFIL DE LIQUIDITÉ

Au 31 décembre 2018, 6 425 parts parts sont en attente de retrait. La liquidité de la SCPI UfiFrance Immobilier est par conséquent peu organisée. 100 % des actifs de la SCPI sont considérés non liquides. Aucun de ces actifs ne fait l'objet d'un traitement spécial.

► 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, responsables de département, collaborateurs exerçant des fonctions de contrôle ou de gestion des risques, ...

En 2018, 34 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.

Primorial 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 2018

L'enveloppe de rémunération brute attribuée par Primonial REIM à ses collaborateurs a représenté 9 240 000 euros pour un effectif moyen de 122,4 ETP. Primonial REIM a consacré un budget de 46 % (72 % en rémunération fixe et 28 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

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.

RÉMUNÉRATIONS ATTRIBUÉES EN MILLIERS D'€	AU TITRE DES PERFORMANCES 2018
Salaires fixes	7 533
% du total des rémunérations	82 %
Rémunérations variables totales (différées + non différées)	1 707
% du total des rémunérations	18 %
dont rémunérations variables non différées	1 707
dont rémunérations variables différées	0
TOTAL	9 240
ETP moyen	122,4

Montant des rémunérations ventilées entre personnels identifiés preneurs de risques dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des véhicules d'investissement ou de la société de gestion :

RÉMUNÉRATION DES PERSONNELS IDENTIFIÉS PRENEURS DE RISQUES EN MILLIERS D'€	AU TITRE DES PERFORMANCES 2018
Rémunération des preneurs de risques ayant un impact direct sur le profil de risque des véhicules d'investissement (dirigeants, gérants, ...)	2 068
% du total des rémunérations	49 %
Rémunération des « cadres supérieurs » (directeurs et responsables de départements non gérants, ...)	2 147
% du total des rémunérations	51 %
TOTAL	9 240
Dont salaires fixes	72 %
Dont rémunération variable	28 %

▶ PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

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

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

Ce dispositif de contrôle interne et de conformité repose sur :

- ▶ un premier niveau de contrôle, réalisé par les opérationnels en charge des opérations. Il constitue le socle du dispositif de contrôle interne ;
- ▶ un deuxième 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 (périodique), qui a pour mission de s'assurer de l'efficacité du dispositif de maîtrise des risques et qui est externalisé auprès de l'équipe d'Audit interne de Primonial.

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





LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2018



ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

	31/12/2018		31/12/2017	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	373 038 518,29	392 133 840,00	425 093 165,68	417 755 547,00
Terrains et constructions	363 759 549,27	392 133 840,00	415 771 674,53	417 755 547,00
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations corporelles en cours	2 105 672,08		622 405,85	
Agencements, aménagements, installations	7 173 296,94		8 699 085,30	
Provisions liées aux placements immobiliers	(15 728 364,68)		(24 916 806,39)	
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	(14 720 552,76)		(23 951 337,39)	
Gros Entretien (anciennes grosses réparations)	(1 007 811,92)		(965 469,00)	
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés	107 970 799,43	100 353 240,22	50 085 861,05	49 014 119,20
Immobilisations financières contrôlées	107 970 799,43	100 353 240,22	50 085 861,05	49 014 119,20
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (Placements immobiliers)	465 280 953,04	492 487 080,22	450 262 220,34	466 769 666,20
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Titres financiers non contrôlés				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Créances rattachées à des participations	366 233,78	366 233,78	5 705 137,58	5 705 137,58
Avances en compte courant et créances rattachés à des immobilisations financières contrôlées	366 233,78	366 233,78	5 705 137,58	5 705 137,58
Avances en compte courant et créances rattachés à des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II (Immobilisations financières)	366 233,78	366 233,78	5 705 137,58	5 705 137,58
AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	115 461,89	115 461,89	122 262,10	122 262,10
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que titres de participation	115 461,89	115 461,89	122 262,10	122 262,10
Dépréciation des immobilisations financières autres que titres de participations				
Créances	7 686 905,10	7 686 905,10	12 574 716,82	12 574 716,82
Locataires et comptes rattachés	1 636 982,00	1 636 982,00	1 765 646,35	1 765 646,35
Provisions pour dépréciation des créances	(278 398,58)	(278 398,58)	(249 831,12)	(249 831,12)
Créances fiscales	359 928,47	359 928,47	364 111,45	364 111,45
Fournisseurs et comptes rattachés	1 052 295,59	1 052 295,59	5 314 384,09	5 314 384,09
Autres créances	4 916 097,62	4 916 097,62	5 380 406,05	5 380 406,05
Valeurs de placement et disponibilités	2 628 503,65	2 628 503,65	3 466 735,36	3 466 735,36
Valeurs mobilières de placement				
Autres disponibilités	2 628 503,65	2 628 503,65	3 466 735,36	3 466 735,36
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	10 430 870,64	10 430 870,64	16 163 714,28	16 163 714,28
AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges				
Dettes	(99 631 687,08)	(99 631 687,08)	(104 081 344,92)	(104 081 344,92)
Dettes financières				
– Dépôts et cautionnements reçus	(2 636 267,44)	(2 636 267,44)	(3 383 703,42)	(3 383 703,42)
– Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	(84 016 911,12)	(84 016 911,12)	(86 031 030,56)	(86 031 030,56)
– Banques créditrices	(2 013 601,75)	(2 013 601,75)	(2 765 528,17)	(2 765 528,17)
Dettes d'exploitation				
– Fournisseurs et comptes rattachés	(1 190 876,02)	(1 190 876,02)	(1 231 585,54)	(1 231 585,54)
– Locataires et comptes rattachés	(287 668,02)	(287 668,02)	(443 328,03)	(443 328,03)
Dettes diverses				
– Dettes fiscales	(461 868,97)	(461 868,97)	(891 425,93)	(891 425,93)
– Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	(57 705,41)	(57 705,41)		
– Associés à régulariser	(375 811,40)	(375 811,40)	(330 006,25)	(330 006,25)
– Associés dividendes à payer	(3 948 113,97)	(3 948 113,97)	(3 948 585,70)	(3 948 585,70)
– Autres dettes diverses	(4 642 862,98)	(4 642 862,98)	(5 056 151,32)	(5 056 151,32)
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	(99 631 687,08)	(99 631 687,08)	(104 081 344,92)	(104 081 344,92)
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	15 346,95	15 346,95	18 995,65	18 995,65
Produits constatés d'avance	(2 166 443,74)	(2 166 443,74)	(3 665 495,57)	(3 665 495,57)
Autres comptes de régularisation				
TOTAL V (Comptes de Régularisation)	(2 151 096,79)	(2 151 096,79)	(3 646 499,92)	(3 646 499,92)
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I + II + III + IV + V)	374 295 273,59		364 403 227,36	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE ⁽¹⁾		401 501 400,77		380 910 673,22

(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 2018 AU 31 DÉCEMBRE 2018**

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE AU 01/01/2018	AFFECTATION 2017	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE AU 31/12/2018 ⁽¹⁾
Capital	317 965 060,00			317 965 060,00
Capital souscrit	317 965 060,00			317 965 060,00
Primes d'émission	24 383 393,34		(1 073 145,88)	23 310 247,46
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 – Caution bancaire				
Prélèvement sur prime d'émission – Frais acquisition	(2 345 999,39)		(1 073 145,88)	(3 419 145,27)
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	12 396 320,75		8 820 656,86	21 216 977,61
Réserves	16 820,93			16 820,93
Report à nouveau	8 937 480,63	704 151,71		9 641 632,34
Résultat de l'exercice	704 151,71	(704 151,71)	2 144 535,25	2 144 535,25
Résultat de l'exercice ⁽²⁾	16 498 494,45	(16 498 494,45)	17 938 877,96	17 938 877,96
Acomptes sur distribution	(15 794 342,74)	15 794 342,74	(15 794 342,71)	(15 794 342,71)
TOTAL GÉNÉRAL	364 403 227,36	0,00	9 892 046,23	374 295 273,59

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

(2) Avant acomptes et prélèvement libératoire.

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2018

	31/12/2018	31/12/2017
PRODUITS IMMOBILIERS		
Loyers	20 769 044,19	19 991 386,19
Charges facturées	2 311 665,82	2 422 084,84
Produits des participations contrôlées	1 831 217,27	832 409,35
Produits annexes	820 955,84	401 570,83
Reprises de provisions	468 581,32	741 382,00
Transferts de charges immobilières	1 506 842,29	169 159,80
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	27 708 306,73	24 557 993,01
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	2 311 665,82	2 422 084,84
Travaux de gros entretien	205 238,96	419 029,35
Charges d'entretien du patrimoine locatif	113 514,83	174 703,98
Dotations aux provisions pour gros entretien et grosses réparations (ex ant)	570 924,24	408 709,00
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	0,00	0,00
Autres charges immobilières	3 214 785,39	1 474 605,37
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES	6 416 129,24	4 899 132,54
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I - II)	21 292 177,49	19 658 860,47
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation	1 073 145,88	
Reprises de provisions pour créances douteuses	23 272,35	12 321,61
Autres produits d'exploitation	2 342,30	23,65
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION	1 098 760,53	12 345,26
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la Société de Gestion	2 076 904,42	1 999 138,62
Charges d'exploitation de la société	1 073 145,88	
Diverses charges d'exploitation	438 141,50	570 382,29
Dotations aux amortissements d'exploitation	21 427,57	1 550,08
Dotations aux provisions d'exploitation	0,00	0,00
Dépréciations des créances douteuses	51 839,81	53 320,66
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION	3 661 459,18	2 624 391,65
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I - II)	(2 562 698,65)	(2 612 046,39)
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	103 654,45	
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS	103 654,45	0,00
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	834 843,73	460 058,03
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	54 048,56	34 668,93
Dépréciations		
TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES	888 892,29	494 726,96
RÉSULTAT FINANCIER C = (I - II)	(785 237,84)	(494 726,96)
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	22 090,96	7 233,61
Reprises de provisions exceptionnelles		
TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS	22 090,96	7 233,61
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	27 454,00	60 826,28
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES	27 454,00	60 826,28
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I - II)	(5 363,04)	(53 592,67)
RÉSULTAT NET (A + B + C + D)	17 938 877,96	16 498 494,45

ANNEXE FINANCIÈRE

12 DEFENSE

impression numérique

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

Besoin d'impressions urgentes ?



Studio de Création
Impression numérique
Impression offset
Affiches & Kakemonos
CD/DVD
Mailings
Numérisation
Ballons & Plots

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 ANC n° 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.

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 de variation des capitaux propres ;
- ▶ un compte de résultat ;
- ▶ une annexe, qui détaille certains postes significatifs des comptes annuels ;
- ▶ les engagements hors bilan.

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'éléments d'un actif

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 d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé ou à défaut son coût d'origine estimé, est constatée.

Au cours de l'exercice 2018, 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.

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

Prélèvements sur prime d'émission

Commissions de souscription

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

Frais d'acquisition

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 2018 s'élèvent à 1 073 145,88 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 la transposition de la directive 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 2018, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier détenu en direct par la SCPI Ufrance Immobilier est de 392 133 840 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 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 comptable en vigueur, 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 2018, la SCPI Ufrance Immobilier détient des participations dans le capital de neuf sociétés civiles immobilières pour un montant total de 107 970 799,43 euros. À cette même date, l'actif net comptable réévalué de ces dernières s'établit à 100 353 240,22 euros.

Les titres de participations contrôlés suivent le même traitement comptable que les placements immobiliers. Les revenus issus de ces derniers sont inscrits au compte de résultat en revenus immobiliers.

Les titres de participations non contrôlés suivent eux les principes généraux du PCG (Plan Comptable Général) 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 entretien.

Les provisions pour gros entretien 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 PCG, l'impact du changement déterminé à l'ouverture, après effet d'impôt, a été imputé en « report à nouveau ».

Au 31 décembre 2018, la dotation à la provision pour gros entretien selon la méthode décrite ci-dessus s'établit à 570 924,24 euros.

Une reprise de provision pour gros entretien a été constatée dans les comptes à fin 2018 pour un montant de 468 581,32 euros.

Au 31 décembre 2018, la provision pour gros entretien s'établit à 1 007 811,92 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 et sont comptabilisés directement en capitaux propres, dans un compte dédié.

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, et si le stock de plus-value le permet, 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 l'U.E. Le montant de la distribution projetée est prélevé sur le compte de plus ou moins-values sur cessions d'immeubles.

Pour les associés résidant dans un état non membre de l'U.E., 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 2018, la cession de l'actif immobilier Boulogne le Silly a été réalisée, permettant de dégager une plus-value nette comptable de 9 610 374 euros.

Une mise en distribution partielle de la plus-value constatée sur la cession de l'actif 88, rue de Villiers réalisée au cours de l'exercice 2017, pour un montant total de 789 717,14 euros, a été versé en 2018 au profit des associés présents à la date de la cession.

Les honoraires d'arbitrages ont fait l'objet d'un transfert de charges immobilières sur le compte de plus ou moins-value à hauteur 1 506 842,29 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.

Une dotation complémentaire de 51 839,81 euros a été constituée au 31 décembre 2018. Les reprises se sont élevées à 23 272,35 euros.

Au 31 décembre 2018, la provision pour dépréciation des créances douteuses s'établit à 278 398,58 euros.

Refacturation du Property Management à la Société de Gestion

Le Property Management de la SCPI Ufifrance Immobilier a été délégué à des mandataires.

Cette prestation étant comprise dans le forfait de gérance, et bien qu'elle soit refacturée aux locataires, la SCPI refacture chaque trimestre à la Société de Gestion le coût de ce dernier.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, la SCPI refacture à la société de gestion 100 % des honoraires de gestion facturés par le Property Management à la SCPI. Auparavant, ce coût s'établissait à 1,5 % des loyers facturés.

Ce produit figure sur la ligne « Produits annexes » du compte de résultat de la SCPI.

Au 31 décembre 2018, le montant de ces honoraires s'élève à 662 504,27 euros.

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées (SCI détenues par la SCPI avec lesquelles il y a des opérations de comptes courants et/ou versements de dividendes)

SOCIÉTÉ DE GESTION – PRIMONIAL REIM	
RÉMUNÉRATIONS PERÇUES	
Commission de gestion (HT)	2 076 904,42
Commission de cession d'actifs immobiliers (HT)	698 339,68
Commission de réinvestissement (HT)	698 339,68

SOCIÉTÉ DE GESTION – PRIMONIAL REIM	
RÉMUNÉRATIONS VERSÉES	
Refacturation des prestations de Property Management (HT)	662 504,27
SCI Pearl	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes encaissés	176 459,91
SCI Quadrans Est	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes encaissés	122 396,03
SCI Quadrans Sud	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes encaissés	182 371,66
SCI Ardeko	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes encaissés	602 689,67
SCI Le Vinci	
Avances en comptes courant	150 750,00
Intérêts des avances en comptes courant	280,05
Dividendes encaissés	-
SCI Boulogne Le Gallo	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes encaissés	653 800,00

FAITS SIGNIFICATIFS 2018

Emprunts

Au 31 décembre 2018, le tirage des emprunts est de 84 000 000 euros et les intérêts payés au cours de l'exercice s'élèvent à 834 843,73 euros.

Acquisitions et cessions du patrimoine immobilier

Les mouvements réalisés sur le patrimoine courant 2018 (y compris sur les titres) sont détaillés dans la partie Variations des Immobilisations de ce rapport.

CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2018	2017
COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE		
Produits de la SCPI	28 932 812,67	24 727 329,35
dont loyers	20 769 044,19	19 991 386,19
Total des charges	10 993 934,71	8 228 834,90
Résultat	17 938 877,96	16 498 494,45
Dividende	15 794 342,71	15 794 342,74
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	374 295 273,59	364 403 227,36
Immobilisations locatives	373 038 518,29	425 093 165,68
Titres, parts et actions des entités contrôlées	107 970 799,43	50 085 861,05
Avances en compte courant et créances rattachés à des participations contrôlées	366 233,78	5 705 137,58
	GLOBAL 2018	PAR PART 2018
AUTRES INFORMATIONS		
Bénéfice	17 938 877,96	8,63*
Dividende	15 794 342,71	7,60*
PATRIMOINE		
Valeur vénale / expertise	492 487 080,22	236,98
Valeur comptable	374 295 273,59	180,11
Valeur de réalisation	401 501 400,77	193,20
Valeur de reconstitution	459 612 860,17	221,16

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

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	EXERCICE 2018		EXERCICE 2017	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Bureaux	334 446 346,21	355 233 840,00	387 984 259,83	381 305 547,00
Commerces	36 486 500,00	36 900 000,00	36 486 500,00	36 450 000,00
TOTAL	370 932 846,21	392 133 840,00	424 470 759,83	417 755 547,00
IMMOBILISATIONS EN COURS*				
Bureaux	2 105 672,08		622 405,85	
TOTAL	2 105 672,08	0,00	622 405,85	0,00
PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES				
SCI ARDEKO	15 181 100,00	12 960 750,45	15 181 100,00	14 927 969,80
SCI BOULOGNE LE GALLO	14 010 163,85	12 845 992,55	14 010 163,85	13 799 434,25
SCI TOUR HEKLA	8 757 916,39	8 725 044,50	3 869 629,00	3 261 746,95
SCI LE VINCI	22 522 094,99	20 077 997,02	17 024 968,20	17 024 968,20
SCI PEARL	26 698 861,29	26 754 212,66		
SCI QUADRANS EST	6 325 137,67	5 740 218,61		
SCI QUADRANS NORD	3 871 965,76	3 477 167,41		
SCI QUADRANS OUEST	5 877 916,60	5 311 496,94		
SCI QUADRANS SUD	4 725 642,88	4 460 360,08		
TOTAL	107 970 799,43	100 353 240,22	50 085 861,05	49 014 119,20
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS	481 009 317,72	492 487 080,22	475 179 026,73	466 769 666,20
AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES				
SCI Tour Hekla	215 203,73	215 203,73	662 583,83	662 583,83
SCI Le Vinci	151 030,05	151 030,05	5 042 553,75	5 042 553,75
TOTAL	366 233,78	366 233,78	5 705 137,58	5 705 137,58
TOTAL GÉNÉRAL	481 375 551,50	492 853 314,00	480 884 164,31	472 474 803,78

* 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	SECTEUR	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES EN M ²	PRIX D'ACQUISITION DI	TRAVAUX	GARANTIES LOCATIVES	VALEURS COMPTABLES
Paris (75)	18, rue Jean Giraudoux	Paris	100,0%	20/04/1989	2 183	22 092 646,32	1 233 545,23		23 326 191,55
Nanterre (92)	Le Plein Ouest – 177, avenue Georges Clémenceau	Région parisienne	100,0%	25/07/1989	4 246	10 126 038,79	409 137,21		10 535 176,00
Paris (75)	4, Cité de Londres	Paris	100,0%	17/01/1990	2 695	35 520 621,02	679 617,82		36 200 238,84
Paris (75)	18, rue d'Hauteville	Paris	100,0%	26/04/1990	1 014	7 728 235,24			7 728 235,24
Nanterre (92)	126, avenue Georges Clémenceau	Région parisienne	100,0%	27/04/1990	2 326	4 182 133,89	95 043,01		4 277 176,90
Paris (75)	5, avenue d' Italie	Paris	100,0%	01/06/1990	1 875	13 339 289,01	732 536,99		14 071 826,00
Noisy-le-Grand (93)	Le Descartes 2 – 2, rue de la Butte Verte	Région parisienne	100,0%	13/06/1990	6 920	11 047 827,83	1 465 000,00		12 512 827,83
Paris (75)	18, rue du Croissant	Paris	100,0%	20/12/1990	2 549	26 373 679,98			26 373 679,98
Paris (75)	47, rue de Monceau	Paris	100,0%	26/12/1990	1 536	17 988 984,04			17 988 984,04
Paris (75)	Tour Maine Montparnasse – avenue du Maine	Paris	100,0%	18/01/1991	700	5 030 817,56	1 595,00		5 032 412,56
Nanterre (92)	91/93, rue des 3 Fontanot	Région parisienne	100,0%	30/06/1992	4 051	17 589 567,61	952 043,57		18 541 611,18
Montigny-le-Bretonneux (78)	41/43, avenue du Centre	Région parisienne	100,0%	27/04/1993	4 494	10 503 737,29	1 513 757,71		12 017 495,00
Paris (75)	120, boulevard Saint-Germain	Paris	100,0%	30/09/1993	2 549	9 909 186,12	2 004 749,46		11 913 935,58
Paris (75)	53, avenue Hoche	Paris	100,0%	30/12/1993	1 352	8 720 083,79	143 668,55		8 863 752,34
Courbevoie (92)	12, place de La Défense	Région parisienne	100,0%	27/09/1994	5 570	22 867 352,58	161 100,00		23 028 452,58
Paris (75)	69/71, rue Miromesnil	Paris	100,0%	27/12/2013	2 670	24 093 190,00			24 093 190,00
Paris (75)	60, rue du Louvre	Paris	100,0%	02/12/2014	3 017	34 100 000,00	882,27		34 100 882,27
Paris (75)	4/8, rue Sainte-Anne	Paris	37,5%	17/12/2015	2 753	29 904 153,75			29 904 153,75
Courbevoie (92)	Terrain Le Vinci – 4, allée de l'Arche	Région parisienne	45,0%	22/12/2017	-	16 041 796,65			16 041 796,65
TYPOLOGIE : COMMERCE									
Paris (75)	64, rue Bonaparte	Paris	100,0%	20/12/2012	340	9 150 000,00		(290 000,00)	8 860 000,00
Paris (75)	170, boulevard Haussmann	Paris	100,0%	21/12/2012	578	9 492 000,00			9 492 000,00
Paris (75)	64, rue Bonaparte	Paris	100,0%	03/04/2013	529	18 134 500,00			18 134 500,00
TOTAL IMMOBILIER DIRECT					53 947	363 935 841,47	9 392 676,82	(290 000,00)	373 038 518,29

TYPOLOGIE : BUREAU									
VILLE	ADRESSE	SECTEUR	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES EN M ²	PRIX D'ACQUISITION DI	TRAVAUX	GARANTIES LOCATIVES	VALEURS COMPTABLES
Boulogne-Billancourt (92)	58, avenue Émile Zola – Ardeko (SCI Ardeko)	Région parisienne	10,1%	29/09/2015	2 023	15 181 100,00			15 181 100,00
Boulogne-Billancourt (92)	SCI Boulogne Le Gallo – In&Out – 46, quai Alphonse Le Gallo	Région parisienne	5,1%	29/09/2017	1 771	14 010 163,85			14 010 163,85
Puteaux (92)	SCI Hekla – Tour Hekla – avenue du Général De Gaulle	Région parisienne	5,0%	13/12/2017	-	8 757 916,39			8 757 916,39
Courbevoie (92)	SCI Le Vinci – Le Vinci – 4, allée de l'Arche	Région parisienne	45,0%	22/12/2017	4 597	22 522 094,99			22 522 094,99

.../...

TYPOLOGIE : BUREAU									
VILLE	ADRESSE	SECTEUR	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES EN M ²	PRIX D'ACQUISITION DI	TRAVAUX	GARANTIES LOCATIVES	VALEURS COMPTABLES
Paris (75)	SCI Quadrans Est – 2/32, rue Lucien Bossoutrot	Paris	3,5%	03/05/2018	950	6 325 137,67			6 325 137,67
Paris (75)	SCI Quadrans Nord – 2/32, rue Lucien Bossoutrot	Paris	3,5%	03/05/2018	596	3 871 965,76			3 871 965,76
Paris (75)	SCI Quadrans Ouest – 2/32, rue Lucien Bossoutrot	Paris	3,5%	03/05/2018	901	5 877 916,60			5 877 916,60
Paris (75)	SCI Quadrans Sud – 2/32, rue Lucien Bossoutrot	Paris	3,5%	03/05/2018	756	4 725 642,88			4 725 642,88
Paris (75)	SCI Pearl – 52 – 54, rue Bayen	Paris	100,0%	18/10/2018	2 985	26 698 861,29			26 698 861,29
TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (Participations financières)					14 579	107 970 799,43	-	-	107 970 799,43

VILLE	ADRESSE	SECTEUR	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES EN M ²	PRIX D'ACQUISITION DI	TRAVAUX	GARANTIES LOCATIVES	VALEURS COMPTABLES
SCI Tour Hekla			5,0%			215 203,73			215 203,73
SCI Le Vinci			45,0%			151 030,05			151 030,05
TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (Créances rattachées à des participations)					-	366 233,78	-	-	366 233,78
TOTAL GÉNÉRAL					68 526	472 272 874,68	9 392 676,82	(290 000,00)	481 375 551,50

La valeur vénale hors droits du patrimoine immobilier de la SCPI au 31 décembre 2018 est de 492 487 080 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 DÉTENU
TITRES, PARTS OU ACTIONS						
SCI Ardeko	15 181 100,00	12 960 750,45	15 090 000,00	(3 334 736,63)	128 829 745,12	10,06%
SCI Boulogne le Gallo	14 010 163,85	12 845 992,55	27 545 996,00	(1 128 759,96)	252 754 042,34	5,08%
SCI Le Vinci	22 522 094,99	20 077 997,02	153 973,49	(128 916,71)	7 640 153,54	45,00%
SCI Tour Hekla	8 757 916,39	8 725 044,50	17 480 000,00	(531 183,26)	172 398 816,74	5,00%
SCI Quadrans Est	6 325 137,67	5 740 218,61	37 334 763,00	3 248 801,69	60 167 141,29	3,51%
SCI Quadrans Nord	3 871 965,76	3 477 167,41	5 975 752,90	(7 014 204,36)	49 695 527,23	3,51%
SCI Quadrans Ouest	5 877 916,60	5 311 496,94	8 897 106,70	(10 694 048,33)	78 065 284,54	3,51%
SCI Quadrans Sud	4 725 642,88	4 460 360,08	6 712 887,60	2 608 555,34	54 141 627,12	3,51%
SCI Pearl	26 698 861,29	26 754 212,66	239 440,00	(164 885,79)	25 678 745,93	100,00%
TOTAL	107 970 799,43	100 353 240,22				
AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES						
SCI Tour Hekla	215 203,73	215 203,73				
SCI Le Vinci	151 030,05	151 030,05				
TOTAL	366 233,78	366 233,78				

VARIATION DES IMMOBILISATIONS ENTRE LE 1^{ER} JANVIER 2018 ET LE 31 DÉCEMBRE 2018

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS	
Solde au 01/01/2018	416 061 674,53
Cessions de l'exercice	
Boulogne Billancourt – 151, rue de Silly – Le Silly I	(52 125 833,06)
Comptabilisations de l'exercice	
Paris – 18, rue Jean Giraudoux (création d'espace de bureau)	113 707,80
Solde Terrains et constructions au 31/12/2018	364 049 549,27

GARANTIES LOCATIVES	
Solde au 01/01/2018	(290 000,00)
Cessions de l'exercice	
Acquisitions de l'exercice	
Solde Garanties locatives au 31/12/2018	(290 000,00)

AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS, INSTALLATIONS	
Solde au 01/01/2018	8 699 085,30
Cessions de l'exercice	
Boulogne Billancourt – 151, rue de Silly – Le Silly I	(1 525 788,36)
Solde agencements, aménagements installations au 31/12/2018	7 173 296,94

IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	
Solde au 01/01/2018	622 405,85
Comptabilisations de l'exercice	
Saint-Quentin-en-Yvelines – 41/43, avenue du Centre	640 543,70
Paris – 60, rue du Louvre	882,27
Paris – 120, boulevard Saint Germain	17 788,96
Nanterre – 91/93, rue des 3 Fontanot	680 359,88
Nanterre – 177, avenue Georges Clémenceau – Le Plein Ouest	32 432,00
Paris – 5, avenue d'Italie	46 700,89
Boulogne Billancourt – 151, rue de Silly – Le Silly I	(98 136,47)
Paris – Tour Maine Montparnasse	1 595,00
Courbevoie – 12, place de La Défense	161 100,00
Livraison d'immobilisations en cours	
Solde des Immobilisations en cours au 31/12/2018	2 105 672,08
TOTAL DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31/12/2018	373 038 518,29

DÉPRÉCIATIONS EXCEPTIONNELLES DES IMMOBILISATIONS AMORTISSEMENTS DES CONSTRUCTIONS APRÈS 81	
Solde au 01/01/2018	23 949 787,31
Cessions de l'exercice	
Boulogne Billancourt – 151, rue de Silly – Le Silly I	(9 229 234,55)
Acquisitions de l'exercice	
Solde amortissement des constructions au 31/12/2018	14 720 552,76

AMORTISSEMENTS DES AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS, INSTALLATIONS	
Solde au 01/01/2018	1 550,08
Dotations de l'exercice	
Boulogne Billancourt – 151, rue de Silly – Le Silly I	21 427,57
Reprises de l'exercice	
Boulogne Billancourt – 151, rue de Silly – Le Silly I	(22 977,65)
Solde amortissements, agencements, aménagements, installations au 31/12/2018	14 720 552,76
TOTAL DES DÉPRÉCIATIONS EXCEPTIONNELLES ET DES AMORTISSEMENTS DES IMMOBILISATIONS AU 31/12/2018	14 720 552,76

.../...

TITRES, PARTS, ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES	
Solde au 01/01/2018	50 085 861,05
Comptabilisations de l'exercice	
SCI Tour Hekla	4 888 287,39
SCI Le Vinci	5 497 126,79
SCI Quadrans Est	6 325 137,67
SCI Quadrans Nord	3 871 965,76
SCI Quadrans Ouest	5 877 916,60
SCI Quadrans Sud	4 725 642,88
SCI Pearl	26 698 861,29
Solde des Titres, parts, et actions des entités contrôlées au 31/12/2018	107 970 799,43

AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES	
Solde au 01/01/2018	5 705 137,58
Comptabilisations de l'exercice	
SCI Le Vinci	(4 891 523,70)
SCI Tour Hekla	(447 380,10)
Solde des Avances en comptes courants et créances rattachées à des participations contrôlées au 31/12/2018	366 233,78

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	
Solde de dépôts versés au 01/01/2018	122 262,10
Fonds de roulements versés aux syndicats	4 019,68
Fonds de roulement restitués par les syndicats	(10 819,89)
Solde des dépôts versés au 31/12/2018	115 461,89

PLUS OU MOINS-VALUES SUR CESSIONS D'ACTIFS OU DE TITRES DE PARTICIPATIONS

IMMEUBLES CÉDÉS	DATE D'ACQUISITION	DATE DE CESSION	PRIX DE CESSION NET DES FRAIS	PRIX D'ACQUISITION Y COMPRIS TRAVAUX ET AUTRES FRAIS	TOTAL +/- VALUE COMPTABLE CESSIONS D'IMMEUBLE
Solde du compte de plus ou Moins Value au 01/01/2018					12 396 320,75
Boulogne Billancourt – 151, rue de Silly – Le Silly I	31/07/1990	23/08/2018	55 198 034,06	45 587 660,06	9 610 374,00
Distribution de plus values immobilières		30/09/2018			(789 717,14)
Solde du compte de plus ou Moins Value au 31/12/2018					21 216 977,61

RELEVÉ DES PROVISIONS

PROVISIONS	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2017	DOTATION 2018	PROVISIONS UTILISÉES OU REPRISES	CESSIONS ⁽¹⁾	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2018
Pour gros entretien	965 469,00	570 924,24	(468 581,32)	(60 000,00)	1 007 811,92
Pour créances douteuses	249 831,12	51 839,81	(23 272,35)		278 398,58
TOTAL	1 215 300,12	622 764,05	(491 853,67)	(60 000,00)	1 286 210,50

(1) 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	755 692,84
Locataires : factures à établir	391 646,02
Locataires : créances douteuses	489 643,14
TOTAL	1 636 982,00

CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

Assurances Dommage Ouvrage	15 346,95
TOTAL	15 346,95

PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Loyers perçus d'avance	11 171,00
Franchises et paliers remboursés par les vendeurs	
SCI Le Vinci	1 645 699,55
SCI Pearl	509 573,19
TOTAL	2 166 443,74

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

CHARGES À PAYER	
Fournisseurs factures non parvenues	982 784,04
Locataires avoirs à établir	86 724,86
Charges à payer	72 026,53
Charges d'intérêts sur emprunt	16 911,12
Intérêts à payer (agios)	6 241,89
TOTAL	1 164 688,44

EMPRUNTS

LIGNES DE CRÉDIT	DATE	PLAFONDS	TIRÉ AU 31/12/2018 (HORS ICNE)	TAUX	REMBOURSEMENT	DURÉE
Caisse régionale du Crédit Agricole	06/12/2017	60 000 000,00	60 000 000,00	Fixe	In fine	3 ans
Banque Palatine	15/12/2017	31 000 000,00	24 000 000,00	Fixe	In fine	2 ans
Banque Palatine (découvert autorisé)	01/01/2018	9 000 000,00				1 an (tacite reconduction)
TOTAL		100 000 000,00	84 000 000,00			

DÉTAIL DES CHARGES REFACTURÉES

Charges locatives	80 422,49
Taxes assurances	25 370,64
Taxes bureaux	784 166,76
Taxes foncières	815 668,03
Taxes ordures ménagères	210 004,03
Taxe de balayage	533,50
Honoraires de gestion	395 500,37
TOTAL	2 311 665,82

PRODUITS À RECEVOIR

Locataires factures à établir	391 646,02
État – produits à recevoir	2 937,00
Produits à recevoir	89 971,74
TOTAL	484 554,76

VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

Les « autres disponibilités » correspondent à la trésorerie disponible sur les comptes courants bancaires de la SCPI. Elles s'élèvent à 2 628 503,65 euros au 31 décembre 2018.

Les disponibilités détenues à la banque Palatine sur le compte principal de la SCPI, font l'objet d'une rémunération dans le cadre d'une convention de rémunération de compte courant avec l'établissement bancaire.

Le montant des intérêts courus non échus (agios à payer) sur ces placements au 31 décembre 2018 est de 6 241,89 euros.

Les « Banques créditrices » qui figurent au poste des « Dettes financières » correspondent à un découvert autorisé sur la Banque Palatine au 31 décembre 2018 pour un montant de 2 007 359,86 euros.

DÉTAIL DES CHARGES NON REFACTURÉES

Charges locatives	683 835,10
Taxes Foncières et TOM non refacturables	223 023,69
Taxes Bureaux non refacturables	120 209,74
Autres taxes immobilières non refacturables	4 916,60
Assurances	12 144,27
Frais d'actes et contentieux	13 524,89
Honoraires d'expertises	12 271,70
Honoraires d'avocats	65 619,47
Honoraires relocation	276 545,39
Honoraires de gestion	267 003,90
Honoraires divers	28 848,35
Honoraires arbitrages	1 506 842,29
TOTAL AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	3 214 785,39

COMMISSION DE GESTION

Produits locatif hors taxes	20 769 044,19
Commission au taux de 10 %	2 076 904,42
Produits financiers nets	0,00
Commission au taux de 5 %	0,00
Commission de gestion	2 076 904,42

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

Honoraires Commissaires aux comptes	38 846,01
Honoraires Dépositaires	32 377,00
Publications et annonces	982,04
Frais de conseils	1 332,15
Taxes diverses – CVAE – CET	284 430,00
Frais d'actes et contentieux	972,17
Frais bancaires	64 096,07
Pertes sur créances irrécouvrables	14 535,03
Trop provisionné sur exercices antérieurs	571,03
TOTAL	438 141,50

CHARGES FINANCIÈRES

Intérêts d'emprunts	834 843,73
Intérêts bancaires	54 048,56
TOTAL	888 892,29

PRODUITS FINANCIERS

Intérêts des comptes courants	280,05
Revenus du placement de la trésorerie	1 199,72
Autres produits financiers	102 174,68
TOTAL	103 654,45

PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTROLÉES

Dividendes perçus SCI Ardeko	602 689,67
Dividendes perçus SCI Boulogne le Gallo	653 800,00
Dividendes perçus SCI Tour Hekla	93 500,00
Dividendes perçus SCI Quadrans Est	122 396,03
Dividendes perçus SCI Quadrans Sud	182 371,66
Dividendes perçus SCI Pearl	176 459,91
TOTAL	1 831 217,27

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Pénalités et amendes	27 454,00
TOTAL	27 454,00

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Profit soldes locataires	22 090,96
TOTAL	22 090,96

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2017

Résultat 2017	16 498 494,45
Report à nouveau antérieur	8 937 480,63
TOTAL DISTRIBUABLE	25 435 975,08
Distribution 2017	15 794 342,74
TOTAL DE LA DISTRIBUTION	15 794 342,74
REPORT À NOUVEAU	9 641 632,34
APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	

AMORTISSEMENTS

AMORTISSEMENTS	Agencements, aménagements, installations
DURÉE DES AMORTISSEMENTS	6 ans
MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 01/01/2018	1 550,08
COMPTE À COMPTE 2018	
DOTATION 2018	21 427,57
CESSION	(22 977,65)
MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 31/12/2018	0,00

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 engagée pendant toute la durée de l'emprunt souscrit auprès de la banque Palatine à respecter les ratios financiers suivants :

Ratio LTV

Le ratio LTV doit, 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 avec 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 GÉNÉRALE ANNUELLE



Mesdames, Messieurs,

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

1. Le marché des parts de votre SCPI a connu en 2018 un montant global d'échanges de 6 159 717 euros (39 464 parts). Au 5 décembre 2018, dernière confrontation de l'exercice, le prix d'exécution net vendeur s'élevait à 136,00 euros, soit un prix d'exécution tous frais compris de 151,92 euros.
2. Au cours de l'exercice, Primonial REIM a acquis, pour le compte d'Ufifrance Immobilier 2 actifs de bureaux. Le premier investissement a été effectué via une SCI détenant un ensemble de bureaux situé à Paris XV pour un montant de 19 millions d'euros*. Cet ensemble de très grand gabarit (90 000 m² répartis sur 4 bâtiments), livré en 2015 et 2018, est situé à 300 mètres du Métro Balard à Paris XV. Il est entièrement loué à un acteur majeur des télécoms et des médias dans le cadre d'un bail de longue durée (11 ans) débutant en mars 2018. La quote-part détenue par votre SCPI représente 3,5 % de l'opération. Et votre SCPI s'est également porté acquéreur d'un immeuble, le Bayen-Vernier, situé au cœur du 17^e arrondissement de Paris pour 26,7 millions d'euros.
3. L'expertise du patrimoine immobilier, réalisée par l'expert externe en évaluation Expertises Galtier, fait état d'une valeur de 392 133 840 euros hors droits au 31 décembre 2018.
4. Le résultat net de votre SCPI s'élève à 8,63 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 2018. Cette distribution permet au taux de distribution moyen sur valeur de marché 2018 de Ufifrance Immobilier de s'établir à 4,87 %**.
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 (374 295 274 euros, soit 180,11 euros par part), la valeur de réalisation (401 501 401 euros, soit 193,20 euros par part) et la valeur de reconstitution (459 612 860 euros, soit 221,16 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

* Précision de la société de gestion : l'investissement a été réalisé pour un montant total de 20,8 millions d'euros frais et droits inclus.

** Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) : 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.



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31/12/2018

À l'Assemblée Générale de la société civile de placement immobilier 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 civile de placement immobilier Ufrance Immobilier relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, 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 2018 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.

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.

Comme précisé dans le paragraphe « Valeurs vénales des immeubles locatifs » du chapitre « B) Principales règles d'évaluation » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier. 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 immobilier indépendant.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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 sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441 4 du Code de commerce.

Responsabilités 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 civile de placement immobilier 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 civile de placement immobilier 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 civile de placement immobilier.

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 civile de placement immobilier 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 15 mai 2019

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 31/12/2018

À l'Assemblée Générale de la société civile de placement immobilier Ufrance Immobilier,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société civile de placement immobilier, 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 15 mai 2019

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG et Autres
Nathalie CORDEBAR





PROJET DES RÉSOLUTIONS



▶ ORDRE DU JOUR

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

1. Approbation des comptes clos au 31 décembre 2018, 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 2018.
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. Désignation du commissaire aux comptes titulaire.
11. Désignation du commissaire aux comptes suppléant.
12. Élection de membres du conseil de surveillance.
13. Non allocation de jetons de présence aux membres du conseil de surveillance.
14. Pouvoirs pour les formalités.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

1. Prise en compte, dans l'assiette de calcul de la commission de gestion, et, le cas échéant, modalités de neutralisation des commissions du même type perçues par la société de gestion au titre de la gestion des participations de la Société, et modification corrélative de la note d'information et des statuts de la Société.
2. Clarification de l'assiette de calcul des commissions d'acquisition et de cession, distinguant les acquisitions et cessions d'actifs et droits immobiliers d'une part, et de participations d'autre part, et, le cas échéant, modalités de neutralisation des commissions du même type perçues par la société de gestion versées par les participations de la Société, et modification corrélative de la note d'information et des statuts de la Société.
3. Reconnaissance de la possibilité réglementaire de recourir à des instruments financiers à terme en couverture des emprunts souscrits à taux d'intérêt variable, et autorisation donnée à la société de gestion de modifier corrélativement la note d'information de la Société pour lui permettre de souscrire également de l'endettement à taux d'intérêt variable et de le couvrir en détenant des instruments financiers à terme.
4. 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 2018, 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 2018.

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 2018.

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 2018 comme suit :

Résultat de l'exercice (bénéfice)	17 938 877,96
Report à nouveau antérieur	9 641 632,34
RÉSULTAT DISTRIBUABLE	27 580 510,30

AFFECTATION

DISTRIBUTION DE DIVIDENDES	15 794 342,71
Dont acomptes déjà versés	15 794 342,71
Report à nouveau du solde disponible	11 786 167,59
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	0,00
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION	11 786 167,59

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir constaté que le compte de plus-value immobilière présente un solde de 21 216 977,61 euros, décide de la distribution de 145 474,21 euros (soit 0,07 euros par part) prélevés sur le dit compte. Sur cette somme, sera versé :

- aux associés imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 93 628,33 euros (soit 0,07 euros par part) 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 de 6 736,55 euros 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 de 45 109,33 euros (soit 0,07 euros 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 2018, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

VALEURS		PAR PART EN EUROS
Valeur comptable	374 295 273,59	180,11
Valeur de réalisation	401 501 400,77	193,20
Valeur de reconstitution	459 612 860,17	221,16

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 2019.

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 RÉOLUTION

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 2019.

DIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale décide de désigner KPMG SA en tant que commissaire aux comptes titulaire, pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

ONZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale décide de désigner SALUSTRO REYDEL en tant que commissaire aux comptes suppléant, pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

DOUZIÈME RÉOLUTION

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

NOM	ÂGE (À LA DATE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)	ACTIVITÉS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES	FONCTIONS DANS LA SCPI	PARTS DÉTENUES
AVIVA VIE représenté(e) par Philippe TAFFIN		Aviva Vie est une société d'assurance vie et de capitalisation ; M. Taffin en est le Directeur des investissements	Membre du conseil	250 266
SPIRICA représenté(e) par Daniel COLLIGNON		Spirica est une société d'assurance du groupe CRÉDIT AGRICOLE ASSURANCES ; M. Collignon en est le Directeur Général. M. Collignon assume également le mandat de Directeur Général de UFIF UFE Patrimoine	Membre du conseil	141 715
Olivier BEAL	49	Directeur Métiers – opérations Directeur de la gestion et de la sécurité d'un immeuble de bureaux (600 personnes)	Néant	836
Jean-Paul DAUBISSE	72	Pharmacien en retraite	Membre et Président du conseil	711
Philippe DE LA MONTLUEL	64	Pharmacien en retraite / Gérant de société civile immobilière / Conseiller municipal	Néant	75
Sylvain GRAGNIC	39	Conseiller en gestion de patrimoine chez UFF Président du Conseil de surveillance d'une SCPI Conseiller financier au Crédit Agricole	Néant	38

Ces six candidats sont élus pour une durée maximum de trois années, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

TREIZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire décide, pour l'exercice 2019, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du conseil de surveillance.

QUATORZIÈME RÉOLUTION

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

PROJETS DE RÉSOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après lecture du rapport de la société de gestion, décide de préciser l'assiette de calcul de la commission de gestion due à la société de gestion afin de couvrir, et le cas échéant neutraliser, les commissions de gestion perçues par la société de gestion au titre de sa gestion des participations de la Société, et de modifier en conséquence le 2) du premier alinéa de l' « Article XVIII – Rémunération de la société de gestion – Répartition des frais » des statuts comme suit :

Formulation initiale :

« Pour l'administration de la Société, l'information régulière des associés, la préparation de toutes les réunions et assemblées, l'administration des biens sociaux, l'encaissement des loyers et indemnités diverses, l'établissement des états des lieux et les visites d'entretien du patrimoine immobilier et, généralement, toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles ainsi que pour assurer les répartitions des revenus : 10 % HT augmentés de la TVA au taux en vigueur (20,00 TTC janvier 2014) assise sur les produits locatifs hors taxes encaissés. Cette rémunération pourra être prélevée au fur et à mesure de la constatation par la Société de ses recettes. »

Formulation modifiée :

« Pour l'administration de la Société, l'information régulière des associés, la préparation de toutes les réunions et assemblées, l'administration des biens sociaux, l'encaissement des loyers et indemnités diverses, l'établissement des états des lieux et les visites d'entretien du patrimoine immobilier et, généralement, toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles ainsi que pour assurer les répartitions des revenus : 10 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur) des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), de laquelle sont déduites les commissions de gestion déjà payées par les participations contrôlées, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées. Cette rémunération pourra être prélevée au fur et à mesure de la constatation par la Société de ses recettes. »

Et de modifier en outre le deuxième tiret du deuxième alinéa du paragraphe « 1. Rémunération de la société de gestion » du « Chapitre III. Frais » de la note d'information comme suit :

Formulation initiale :

« Une commission de gestion de 10 % HT (12,00 % TTC au taux en vigueur de 20 %) assise sur les produits locatifs hors taxe encaissés. Cette rémunération pourra être prélevée au fur et à mesure de la constatation par la Société de ses recettes. »

Formulation modifiée :

« Une commission de gestion de la SCPI de 10 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur) des produits locatifs HT

encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI, de laquelle sont déduites les commissions de gestion déjà payées par les participations contrôlées, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées. Cette rémunération pourra être prélevée au fur et à mesure de la constatation par la Société de ses recettes. »

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après lecture du rapport de la société de gestion, décide de préciser l'assiette de calcul de la commission d'acquisition et de cession d'actifs due à la société de gestion afin de couvrir, et le cas échéant neutraliser, les commissions d'acquisition et de cession perçues par la société de gestion au titre d'acquisitions et de cessions d'actifs et de droits immobiliers d'une part, et de participations d'autre part, et de modifier en conséquence le 4) « pour les acquisitions ou de cession d'actifs immobiliers » du premier alinéa de l' « Article XVIII – Rémunération de la société de gestion – Répartition des frais » des statuts comme suit :

Formulation initiale :

« Afin de réaliser les ventes ou échanges d'un actif immobilier ou droit immobilier, la société de gestion percevra une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière de la manière suivante :

- une commission de 1,25 % HT du prix de cession net vendeur (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 1,50 % TTC pour un taux de TVA de 20,00 %).
- une commission de 1,25 % HT du prix d'acquisition des actifs acquis en réinvestissement des actifs cédés, y compris en cas de financement complémentaire par emprunt (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 1,50 % TTC pour un taux de TVA de 20,00 %). »

Formulation modifiée :

« Afin de réaliser les acquisitions, cessions ou échanges d'un actif immobilier ou droit immobilier, la société de gestion percevra une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière de la manière suivante :

- une commission de 1,25 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du prix de cession net vendeur :
 - (i) des actifs immobiliers détenus en direct par la SCPI, ou des actifs immobiliers détenus par les sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation contrôlée au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI) (dans le cas de la cession directe ou indirecte d'actifs et de droits immobiliers), ou
 - (ii) de la valeur conventionnelle des actifs et droits immobiliers ayant servi à la détermination de la valeur des titres (dans le cas de la cession d'une participation) ;

- une commission de 1,25 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du prix d'acquisition des actifs et droits immobiliers, ou des titres de participations contrôlées ou non contrôlées, pour la quote-part de ce prix payée grâce au réinvestissement des produits de cession d'autres actifs ou titres des sociétés détenus par la SCPI, y compris en cas de financement complémentaire par emprunt ;
- desquelles sont déduites les commissions d'acquisition et de cession déjà payées par les sociétés que la SCPI contrôle, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées. »

Et de modifier en outre le quatrième alinéa du paragraphe « 1. Rémunération de la société de gestion » du « Chapitre III. Frais » de la note d'information comme suit :

Formulation initiale :

« Pour les arbitrages du patrimoine immobilier :

- une commission de cession de 1,25 % HT du prix de cession net vendeur (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 1,50 % TTC pour un taux de TVA de 20 %).
- une commission d'acquisition de 1,25 % HT du prix d'acquisition des actifs acquis en réinvestissement des actifs cédés, y compris en cas de financement complémentaire par emprunt (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 1,50 % TTC pour un taux de TVA de 20 %). »

Formulation modifiée :

« Pour les acquisitions et cessions du patrimoine immobilier, la Société de Gestion percevra :

- une commission de 1,25 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du prix de cession net vendeur :
 - (i) des actifs immobiliers détenus en direct par la SCPI, ou des actifs immobiliers détenus par les sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation contrôlée au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI) (dans le cas de la cession directe ou indirecte d'actifs et de droits immobiliers), ou
 - (ii) de la valeur conventionnelle des actifs et droits immobiliers ayant servi à la détermination de la valeur des titres (dans le cas de la cession d'une participation) ;
- une commission de 1,25 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du prix d'acquisition des actifs et droits immobiliers, ou des titres de participations contrôlées ou non contrôlées, pour la quote-part de ce prix payée grâce au réinvestissement des produits de cession d'autres actifs ou titres des sociétés détenus par la SCPI, y compris en cas de financement complémentaire par emprunt ;
- desquelles sont déduites les commissions d'acquisition et de cession déjà payées par les sociétés que la SCPI contrôle, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées. »

TROISIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après lecture du rapport de la société de gestion, prend acte de la possibilité récemment offerte par la réglementation aux sociétés civiles de placement immobilier d'avoir recours à des instruments de couverture

afin de couvrir le risque de taux d'emprunts bancaires à taux variable, prend acte du souhait de la société de gestion de pouvoir recourir à cette possibilité dans l'intérêt de la Société, dans les limites du taux d'endettement arrêté par l'assemblée générale, et dans les conditions et limites prévues par la réglementation, et autorise en conséquence la société de gestion à mettre à jour la note d'information de la Société afin d'y préciser, dans la politique d'endettement, la possibilité de souscrire de l'endettement à taux fixe ou variable et de détenir des instruments financiers à terme à titre de couverture de l'endettement à taux variable.

QUATRIÈME RÉOLUTION

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

► GLOSSAIRE

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

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

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

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. Titulaire de la 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 23

ADRESSE POSTALE

36, rue de Naples – 75008 Paris
www.primonialreim.com

La Note d'information de la SCPI Ufifrance Immobilier a reçu le visa SCPI n° 11-27 en date du 19 août 2011 délivré par l'AMF et a été actualisée en février 2019.

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.