2015

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
- **Rapport de la société de gestion** p8
- **Les comptes au 31 décembre 2015** p18
- **Annexe financière** p22
- **Rapport de la société de gestion à l'Assemblée Générale Extraordinaire** p30
- **Rapport du Conseil de Surveillance** p32
- **Rapports du Commissaire aux Comptes** p34
- **Projet de résolutions** p36
- **Glossaire** p42

60 RUE DU LOUVRE - PARIS (75)

Droits photo : Philippe Matsas

STÉPHANIE LACROIX,
DIRECTEUR GÉNÉRAL
PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

Votre société de gestion a poursuivi en 2015 son travail d'asset management du patrimoine d'Ufifrance Immobilier. Ce travail vise d'une part à moderniser le patrimoine immobilier, soit par des travaux, soit par des arbitrages adéquats ; et d'autre part à commercialiser les lots vacants sur la base de baux à long terme.

Dans cet esprit, nous nous sommes portés acquéreurs, pour le compte de votre SCPI, d'une participation dans la SCI Ardeko, gérée par Primonial REIM, qui détient un ensemble immobilier neuf, situé avenue Emile Zola à Boulogne-Billancourt, loué à plusieurs locataires dont La Caisse d'Epargne et BBDO. Livré en décembre 2013 et certifié HQE, LEED PLATINIUM et BBC, doté d'une forte personnalité architecturale inspirée de l'Art Déco, l'actif est localisé au cœur du « Trapèze », l'un des quartiers d'affaires les plus établis en Ile-de-France. En décembre, votre SCPI a acquis un immeuble parisien, en indivision avec un autre fonds géré par Primonial REIM, situé rue Sainte-Anne, dans le 1er arrondissement de Paris.

Au cours de l'année, deux actifs à Courbevoie et Levallois-Perret, acquis en 1991 et 1993, ont été cédés pour un montant de 29,5 millions d'euros. Ces arbitrages pérennisent la qualité patrimoniale d'Ufifrance Immobilier dont le parc immobilier est situé en totalité en Ile-de-France dont 62 % à Paris intra-muros.

Les équipes de Primonial REIM ont été actives en matière de gestion locative avec plus de 13 000 m² loués, dont près de 7 000 m² à Centrex dans l'immeuble le Descartes 2 à Noisy-le-Grand, qui était vacant depuis plusieurs années. Le taux d'occupation financier(1) moyen au cours de l'année s'est élevé à 88,9 %.

Dans l'environnement de marché actuel, les entreprises locataires donnent clairement la priorité aux immeubles les mieux desservis. On observe également un retour de nombreuses entreprises vers Paris. Enfin, l'adéquation aux standards d'économie d'énergie est un atout incontournable. Nous avons la conviction qu'une gestion active du patrimoine est la meilleure garante du revenu futur.

Outre les résolutions traditionnellement présentées à l'Assemblée Générale Ordinaire, vous trouverez à la fin de ce rapport des résolutions présentées en Assemblée Générale Extraordinaire. Elles visent à prendre acte des évolutions réglementaires qui permettent aux SCPI d'investir dans des parts de sociétés immobilières et de conclure des Contrats de Promotion Immobilière.

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

Stéphanie Lacroix, Directeur Général de Primonial REIM

(1) Taux d'occupation financier (TOF) : 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

PRÉSENTATION

69 RUE DE MIROMESNIL – PARIS 8ÈME (75)
Droits photo : Philippe Matsas

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 825 100,00 euros. Son siège social est situé au 83/85 avenue Marceau, 75016 Paris.

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 FIA, Primonial REIM a obtenu son agrément AIFM le 10 juin 2014.

DIRECTOIRE

Laurent Fléchet, Président

Grégory Frapet, Directeur général

Stéphanie Lacroix, Directeur général

CONSEIL DE SURVEILLANCE

André Camo, Président

Nicolas Schimel

Martine Simon-Claudel

François Pochard

Valéry Bordes

Stéphane Vidal

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 n° 348 210 097.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Jean-Paul Daubisse, Président	*Fin de mandat : 2016*
AVIVA VIE, représenté par Philippe Taffin	*Fin de mandat : 2016*
Jacques Duluc	*Fin de mandat : 2016*
Joël Marty	*Fin de mandat : 2016*
Sophie Dallière	*Fin de mandat : 2017*
Martine Simon-Claudel	*Fin de mandat : 2017*
Philippe Guerrier	*Fin de mandat : 2016*
Marc Lepoivre	*Fin de mandat : 2016*
Alain Shmutz	*Fin de mandat : 2018*
Alain Gillet	*Fin de mandat : 2019*
Union Financière de France Banque	*Fin de mandat : 2016*
SCI Primonial Capimmo, représentée par Catherine Martin	*Fin de mandat : 2017*

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Ernst & Young et Autres *Fin de mandat : 2019*	*Titulaire*
Picarle & Associés *Fin de mandat : 2019*	*Suppléant*

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

Expertises Galtier
Fin de mandat : 2016

DÉPOSITAIRE

CACEIS Bank France

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

CHIFFRES CLÉS

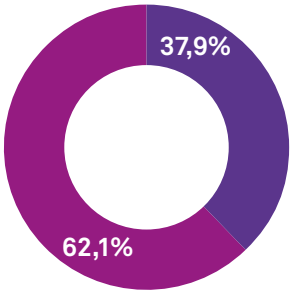
La SCPI Ufifrance Immobilier a été créée le 5 octobre 1988 pour une durée statutaire de 99 ans. Ufifrance Immobilier est une SCPI à capital fixe investie en immobilier d'entreprise. La collecte de capitaux a eu lieu entre 1989 et 1994. Gérée jusqu'en 2011 par Segesfi, filiale de l'Union Financière de France, la SCPI a confié sa gestion à Primonial REIM lors de son assemblée générale du 4 juillet 2011.

	31/12/2015	31/12/2014
Nombre d'associés	9 700	9 768
Nombre de parts	2 078 203	2 078 203
Valeur vénale du patrimoine immobilier et ANR[1] des parts de sociétés immobilières	383 217 462,48	365 660 000,00
Valeur vénale du patrimoine immobilier par transparence (y compris actifs détenus indirectement)	391 802 050,49	365 660 000,00
Valeur comptable	349 899 949,09	365 666 388,74
Valeur de réalisation	337 594 667,93	342 807 445,17
Valeur de reconstitution	381 455 756,07	386 383 645,96
Capitalisation[2]	313 393 012,40	313 393 012,40
Revenus locatifs par part[3]	9,64	10,28
Résultat par part[3]	5,78	7,89
Distribution par part au titre de l'année[3]	8,04*	8,04
Report à nouveau par part[3]	0,82	1,56
Surface en m²	65 948	67 771
Nombre de lignes du patrimoine	24	24
Taux d'occupation financier[4]	93,3%	86,9%
Prix d'exécution tous frais compris[5]	150,80	150,80
Prix d'exécution net vendeur[5]	135,00	135,00
Nombre de parts en attente de cession	6 820	12 321

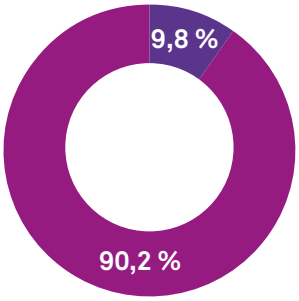
1. Actif Net Réévalué.
2. Sur la base d'un prix d'exécution tout frais compris.
3. Ces prix s'entendent pour une part en jouissance sur la totalité de l'exercice.
4. Le taux d'occupation financier (TOF) est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyer par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse ou l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.
5. Prix résultant de la dernière confrontation de l'année en date du 4 décembre sur le marché secondaire.

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

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2015(1) (% DE LA VALEUR VÉNALE)



- Région parisienne
- Paris



- Bureaux
- Commerces

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

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

En 2014, la plupart des commentateurs tablaient sur une addition de circonstances favorables : baisse de l'euro face au dollar, chute des prix du pétrole, etc... qui pouvaient favoriser un début de reprise en Europe.

En 2015, cet espoir a été plutôt déçu. L'OCDE a baissé sa prévision de croissance du PIB français en 2016 de 1,7 à 1,3 %. En revanche, l'année 2015 aura vu le retour de la volatilité.

La première source de volatilité est venue, une nouvelle fois, des banques centrales, avec le lancement du quantitative easing de la Banque Centrale Européenne au début de l'année 2015, qui a été à l'origine d'un rallye temporaire sur les marchés actions (+24 % pour le CAC 40 fin avril). En fin d'année, la prudence des banques centrales (hausse des taux directeurs de la Fed de 25 points de base, annonces de la BCE) semblait avoir déçu les marchés et diminué leur visibilité à moyen terme.

La seconde source de volatilité est d'ordre géopolitique : la chute des prix du pétrole, qui s'accompagne d'une instabilité politique des pays producteurs ; la tenue du référendum en Grèce sur le plan proposé par ses créanciers ; la situation de l'économie chinoise dont la fiabilité des chiffres a été mise en cause.

Dans ce contexte, l'immobilier d'investissement confirme ses qualités de classe d'actifs défensive. Au vu de l'instabilité de nombreux pays émergents, une réorientation des capitaux mondiaux vers les actifs réels dans les pays core (notamment la zone euro) est à prévoir.

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER DE BUREAUX

En 2015, Immostat fait état d'un volume d'investissement en immobilier d'entreprise, au niveau national, de 29 milliards d'euros, soit 11,5 % de plus qu'en 2014, qui réalisait déjà un bond de 38 % par rapport à 2013. Il s'agit du plus haut volume d'engagements après celui de 2007 (31 milliards d'euros).

Sur la dernière décennie, on peut donc constater qu'après la surchauffe des années 2006-2007 (près de 30 milliards d'euros annuels d'engagement) et la baisse des volumes qui a suivi en 2008, 2009 et 2010 (entre 8 et 12 milliards d'euros), l'investissement en immobilier d'entreprise s'est stabilisé à un niveau de 15 milliards d'euros entre 2011 et 2013, pour ensuite connaître une montée en puissance depuis 2 ans.

Cette montée en puissance de l'investissement, particulièrement concentrée sur les immeubles de bureaux les mieux localisés (mais aussi sur des secteurs sous-évalués comme La Défense) a pour conséquence une baisse généralisée des taux de rendement du bureau. On a enregistré au cours du second semestre 2015 des acquisitions à Paris intra-muros à des taux de rendement de 3,25 %, mais aussi à Issy-les-Moulineaux ou Boulogne-Billancourt sous le seuil de 4 %.

Alors que la hiérarchie des taux de 2007 comprenait une prime de risque négative pour l'immobilier, même sécurisé, en 2016 cette situation est radicalement différente avec une prime de risque de l'ordre de 200 à 250 points de base.

Les chiffres 2015 d'Immostat sont également meilleurs que prévus en ce qui concerne l'activité locative. Ils font état d'une demande placée en Ile-de-France de 2 209 800 m². L'activité locative a été assez forte, notamment pour les transactions de moins de 5 000 m², qui correspondent à des entreprises en croissance plutôt qu'en rationalisation. Cependant, l'activité locative s'accompagne de mesures d'accompagnement qui atteignent en moyenne une décote par rapport aux loyers faciaux de 20 %, et qui ont atteint 30 % dans certains marchés (La Défense). Cette tendance contribue à l'érosion des loyers réels des bureaux.

MARCHÉ DES SCPI

Au 31 décembre 2015, l'IEIF dénombre 171 SCPI gérées par 28 sociétés de gestion. La capitalisation totale du secteur atteint 37,8 milliards d'euros. On compte également plus de 10 SCPI dont la capitalisation est supérieure à 1 milliard d'euros, dont une supérieure à 2 milliards d'euros.

Il est également à noter l'attractivité renforcée de Paris intra-muros pour les locataires. Avec 1 million de m² placés, c'est le plus important volume de prises à bail depuis 2006 qui s'est porté sur la capitale. Il est trop tôt pour savoir s'il s'agit du début d'un mouvement de « retour vers Paris » des entreprises. Mais il s'agit assurément d'une tendance à surveiller.

En synthèse, on a pu qualifier 2015 d'année « encourageante » pour le marché de l'immobilier de bureau. Si la croissance économique française connaît la légère amélioration prévue par la plupart des conjoncturistes, cela devrait se manifester pour le marché de bureaux par une réduction des mesures d'accompagnement des locataires, qui représentent aujourd'hui plus de 20 % des niveaux de loyer ; et par une augmentation de la demande locative, notamment en provenance des entreprises moyennes.

L'année 2015 a été marquée par une collecte historiquement élevée de 4,3 milliards d'euros (collecte nette). Ce montant doit être rapporté au volume d'investissement en immobilier d'entreprise, de l'ordre de 29 milliards d'euros. Les SCPI représentent donc un acteur minoritaire mais incontournable dans le marché de l'immobilier d'entreprise français, ce qui est relativement nouveau.

Acteur incontournable de l'immobilier d'entreprise français, les SCPI sont également devenues un acteur important du marché de l'épargne. Dans la hiérarchie des placements, le taux de distribution moyen des SCPI (4,85 % en 2015) exerce une attractivité pour de nombreux investisseurs.

Le marché des SCPI apparaît donc comme un secteur qui arrive à maturité, avec plusieurs sociétés qui gèrent un actif comparable aux principales foncières (7 sociétés de gestion détiennent une capitalisation en SCPI supérieure à 2 milliards d'euros), un nombre de porteurs de parts proche de 500 000, une distribution par de nombreux canaux y compris l'assurance vie, et une régulation renforcée avec l'entrée en vigueur, en juillet 2014, de la Directive AIFM. En outre, aujourd'hui les marchés secondaires de SCPI ne connaissent pas de tension sur leur liquidité, le cumul des parts en attente de cession et des retraits non compensés atteignant seulement 0,27 % de la capitalisation du secteur.

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

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

161, RUE DE SILLY - BOULOGNE-BILLANCOURT (92)
Droits photo : Philippe Matsas

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

Mesdames, Messieurs,

En 2015 nous avons poursuivi le travail d'arbitrages et de modernisation de votre patrimoine immobilier. Votre SCPI a cédé deux actifs de bureaux : l'un situé rue de l'Abreuvoir à Courbevoie (92), qui avait été acquis en 1993, l'autre situé rue de Villiers à Levallois-Perret (92), qui avait été acquis en 1991. Ces actifs ont été cédés à un prix de vente total de 29,5 millions d'euros. Ces cessions répondent à l'objectif d'éviter à votre SCPI de financer un montant de travaux excessif.

Parallèlement, Ufifrance Immobilier s'est porté acquéreur de deux immeubles de bureaux situés, comme l'ensemble de votre patrimoine, en région parisienne. Le premier investissement réalisé en 2015 est une prise de participation, pour un montant de 15 millions d'euros, dans la SCI Ardeko, gérée par Primonial REIM, détentrice de l'Ardeko situé avenue Emile Zola dans la ZAC du Trapèze à Boulogne Billancourt. Cet ensemble immobilier neuf présente une grande qualité architecturale et bénéficie de la certification « NF Bâtiments tertiaires - Démarche HQE », des labels HPE niveau BBC et LEED Platinum. Le second actif acquis en 2015 est une indivision (à hauteur de 37,5 %) dans un immeuble de bureaux parisien, situé rue Sainte-Anne dans le 1er arrondissement.

Les équipes de Primonial REIM travaillent à la gestion locative des biens et à l'identification des opportunités d'arbitrage de certaines surfaces. Cette gestion a permis de ramener, au cours de l'exercice, le taux d'occupation financier* d'Ufifrance Immobilier de 86,9 % au 31 décembre 2014 à 93,3 % au 31 décembre 2015.

Le marché secondaire des parts de votre SCPI a été actif, avec 53 099 parts échangées pour un volume global de 7 319 365 euros. Au 31 décembre 2015, les parts en attente de retrait représentent 0,33 % du nombre total de parts.

Au titre de l'année 2015 le résultat net de votre SCPI s'élève à 5,78 euros par part. Nous vous proposons une distribution de 8,04 euros par part, dont 1,52 euro issu du poste « réserves ».

Les résolutions présentées à l'Assemblée Générale ordinaire de votre SCPI comprennent le renouvellement de 7 membres du Conseil de Surveillance.

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

LE PATRIMOINE IMMOBILIER

Au 31 décembre 2015, la SCPI Ufifrance Immobilier détient un patrimoine de 24 actifs dont 21 immeubles de bureaux et 3 commerces pour une surface totale de 65 948 m². L'ensemble des actifs est localisé en Ile-de-France. Au cours de l'exercice, 2 actifs ont été arbitrés pour un montant de 29 500 000 euros. Ufifrance Immobilier a réalloué une partie du produit de ces ventes à l'acquisition de 2 actifs de bureaux dont 1 indirectement par l'intermédiaire d'une société civile immobilière (SCI) gérée par Primonial REIM.

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

- l'actif boulevard Saint-Germain (Paris, 75) comprend, aux 5ème et 6ème étages, une partie résidentielle ;
- le 1er 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 90,2 % du patrimoine immobilier de la SCPI (en valeur vénale au 31 décembre 2015) est composé d'actifs de bureaux et 9,8 % de murs de commerces. 100 % du patrimoine immobilier (en valeur vénale au 31 décembre 2015) est localisé en Ile-de-France, dont 62,1 % à Paris intra-muros.

COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER
en % de la valeur des immeubles au 31/12/2015

	BUREAUX	COMMERCES	TOTAL
Paris	52,3%	9,8%	**62,1%**
Région parisienne	37,9%		**37,9%**
TOTAL	**90,2%**	**9,8%**	**100,00%**

ÉVOLUTION DES VALEURS VÉNALES

La valeur vénale hors droits du patrimoine d'Ufifrance Immobilier, établie par l'expert externe en évaluation Expertises Galtier lors de la campagne d'expertise 2015, s'élève à 383 217 462,48 euros (dont 14 274 962,48 euros pour les actifs nets réévalués des participations immobilières) au 31 décembre 2015, 391 802 050,49 euros en incluant, par transparence, la valeur d'expertise des actifs détenus indirectement par la SCPI via des participations dans des SCI. À périmètre constant, la valeur vénale globale du patrimoine recule de 0,9 %.
Les actifs qui ont connu des variations de leur valeur vénale les plus importantes sur l'année 2015 sont les suivants :

- l'immeuble de bureaux Le Descartes acquis en 1990 situé Noisy Le Grand (93) avec une hausse de 32,2% en 2015 justifiée par la relocation de 6 920 m² ;
- l'immeuble sis rue des 3 Fontanot, à La Défense Nanterre (92), acquis en 1992, a vu sa valeur s'accroître de 6 % en un an ;
- enfin, la valeur de l'immeuble situé 64, rue Bonaparte dans le 6ème arrondissement de Paris a connu une baisse de 11,3 % par rapport à l'exercice précédent, qui traduit le départ prochain du locataire actuel. Cet actif représente 5,8 % de la valeur vénale totale du patrimoine immobilier de la SCPI Ufifrance Immobilier.

SITUATION LOCATIVE

Les revenus locatifs de la SCPI en 2015 s'élèvent à plus de 20 millions d'euros, soit une baisse de 6,2 % par rapport à 2014.
Le patrimoine immobilier d'Ufifrance Immobilier est loué à 114 locataires. Les 10 principaux locataires en termes de loyer annualisé représentent 60,2 % de l'ensemble des flux locatifs.

10 PRINCIPAUX LOCATAIRES AU 31 DÉCEMBRE 2015

LOCATAIRE	SECTEUR D'ACTIVITÉ	VILLE	ADRESSE	TYPOLOGIE	SURFACE* EN M²	LOYER ANNUEL*	POIDS DANS REVENU LOCATIF ANNUEL
Henkel France	Santé Hygiène	Boulogne-Billancourt (92)	151, rue de Silly	Bureau	7 594	2 550 610	12,3%
BPE	Banque	Paris	60, rue du Louvre	Bureau	3 142	1 761 930	8,5%
La Cie De Formation	Formation	Paris	4, Cité de Londres	Bureau	2 695	1 256 989	6,1%
EDF	Energie	Paris	69/71, rue Miromesnil	Bureau	3 115	1 220 269	5,9%
DRFIP Ile De France	Service Public	Paris	18, rue du Croissant	Bureau	2 270	1 204 429	5,8%
BNP Paribas	Banque	Nanterre (92) Paris	91/93, rue des 3 Fontanot 5, avenue d'Italie	Bureau Bureau	3 273	1 077 988	5,2%
Sedif	Services aux collectivités	Paris	120, boulevard Saint Germain	Bureau	1 854	1 010 058	4,9%
Simon Associes	Avocats	Paris	47, rue de Monceau	Bureau	1 536	873 324	4,2%
Alti	Consulting	Levallois-Perret (92)	88/88 bis, rue de Villiers	Bureau	1 935	750 225	3,6%
Nespresso France	Alimentaire	Paris	64, rue Bonaparte	Commerce	642	720 000	3,5%
				TOTAL	**28 056**	**12 425 822**	**60,2%**

* Quote-part de détention

Le taux d'occupation financier[1] s'élève pour l'année 2015 à 88,9 % en moyenne.
En termes de surface, sur les 65 948 m² du patrimoine immobilier d'Ufifrance Immobilier, 4 995 m² étaient vacants au 31 décembre 2015, soit un taux d'occupation physique instantané de 92,4 %[2].

VACANTS

VILLE	ADRESSE	TYPOLOGIE	SURFACE* EN M²	LOYER POTENTIEL ANNUEL*
Courbevoie (92)	12, place de La Défense	Bureau	1 700	731 000
Boulogne-Billancourt (92)	58, avenue Emile Zola	Bureau	713	327 990
Nanterre (92)	177, avenue Georges Clémenceau	Bureau	1 764	282 960
Paris	18, rue Jean Giraudoux	Bureau	258	146 550
Paris	120, boulevard Saint Germain	Bureau	243	83 000
Montigny le Bretonneux (78)	41/43, avenue du Centre	Bureau	317	64 350
			4 995	**1 635 850**

*Quote-part de détention

1. Le taux d'occupation financier (TOF) est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.
2. Les modalités de calcul du taux d'occupation physique (TOP) sont spécifiques à chaque société de gestion et ne permettent donc pas un comparatif exact entre SCPI.

▶ CONGÉS

Les congés reçus pour 2016 au 31/12/2015 portent sur 2 280 m², soit 3,5 % de la surface en exploitation.

LOCATAIRE	VILLE	ADRESSE	TYPOLOGIE	SURFACE* EN M²	LOYER POTENTIEL ANNUEL*	DATE DE DÉPART
SJT	Nanterre (92)	177, avenue Georges Clémenceau	Bureau	353	49 420	26/01/2016
Comm Back	Paris	5, avenue d'Italie	Bureau	232	81 200	31/03/2016
Activis	Paris	18, rue d'Hauteville	Bureau	164	57 400	01/04/2016
Emerson	Paris	Tour Maine Montparnasse	Bureau	107	54 700	14/04/2016
Interface	Nanterre (92)	177, avenue Georges Clémenceau	Bureau	313	53 820	31/05/2016
Jahia	Paris	18, rue d'Hauteville	Bureau	150	51 900	01/07/2016
Ab Certification	Paris	18, rue d'Hauteville	Bureau	172	62 600	01/07/2016
Nespresso	Paris	64, rue Bonaparte	Commerce	642	750 000	12/11/2016
GFF	Nanterre (92)	177, avenue Georges Clémenceau	Bureau	70	12 800	01/12/2016
Modis France	Nanterre (92)	177, avenue Georges Clémenceau	Bureau	77	10 780	31/12/2016
			TOTAL	**2 280**	**1 184 620**	

* Quote-part de détention

▶ LOCATION

13 nouveaux baux et 3 renouvellements ont été finalisés par les équipes de Primonial REIM au cours de l'exercice 2015 et ont permis de louer ou renouveler 12 934 m² :

Nouveaux baux

LOCATAIRE	VILLE	ADRESSE	TYPOLOGIE	SURFACE* EN M²	DATE D'EFFET
Lotus Voyage	Paris	18, rue Jean Giraudoux	Bureau	264	01/03/2015
ASCOVAE	Montigny le Bretonneux (78)	41/43, avenue du Centre	Bureau	139	09/03/2015
C.O.M.	Nanterre (92)	177, avenue Georges Clémenceau	Bureau	238	31/03/2015
Aeroschool	Nanterre (92)	126, avenue Georges Clémenceau	Bureau	380	15/04/2015
Tagetik	Paris	18, rue Jean Giraudoux	Bureau	259	15/04/2015
Telenco	Nanterre (92)	126, avenue Georges Clémenceau	Bureau	410	01/05/2015
Yelé	Nanterre (92)	177, avenue Georges Clémenceau	Bureau	117	01/06/2015
L'Office by Primonial	Paris	18, rue Jean Giraudoux	Bureau	416	15/09/2015
Aeroschool	Nanterre (92)	126, avenue Georges Clémenceau	Bureau	250	15/09/2015
Isatis	Paris	5, avenue d'Italie	Bureau	245	01/10/2015
Octopode Holding	Paris	18, rue d'Hauteville	Bureau	172	01/12/2015
Centrex	Noisy le Grand (93)	2, rue de la Butte Verte	Bureau	6 920	01/01/2016
Val Software	Paris	5, avenue d'Italie	Bureau	174	01/01/2016
			TOTAL	**9 984**	

Renouvellements & avenants

LOCATAIRE	VILLE	ADRESSE	TYPOLOGIE	SURFACE* EN M²	DATE D'EFFET
Alti	Levallois Perret (92)	88/88bis, rue de Villiers	Bureau	1 830	01/06/2016
MGEN	Montigny-le-Bretonneux (78)	41/43, avenue du Centre	Bureau	946	01/09/2015
Protec	Paris	5, avenue d'Italie	Bureau	174	18/12/2015
			TOTAL	**2 950**	

*Quote-part de détention

ACQUISITIONS DE L'ANNÉE

En décembre 2015, Ufifrance Immobilier s'est portée acquéreur d'un actif et d'une prise de participation dans la SCI Ardeko pour un montant total d'investissement de 46,6 millions d'euros frais et droits inclus. Ces acquisitions portent sur une surface totale de bureaux de 4 825 m². L'actif Ardeko, détenu via la SCI du même nom, est situé à Boulogne-Billancourt et développe plus de 20 000 m² de bureaux et bénéficie des meilleurs labels énergétiques.

DATE D'ACQUISITION	ACTIF	VILLE	ADRESSE	TYPOLOGIE	SURFACE* EN M²	INVESTISSEMENT	MONTANT ACQUISITION DI*
29/09/15	Ardeko	Boulogne-Billancourt (92)	58 avenue Emile Zola	Bureau	2 022	SCI Ardeko	15 000 000
17/12/15	Sainte-Anne	Paris	4/8 rue Sainte-Anne	Bureau	2 803	direct	31 655 816
				TOTAL	**4 825**		**46 655 816**

*Quote-part de détention

CESSIONS DE L'ANNÉE

L'exercice 2015 a été marqué par la cession de deux actifs de bureaux situés à Courbevoie (92) et Levallois-Perret (92) pour un montant global de 29,5 millions d'euros.

DATE DE CESSION	ACTIF	VILLE	ADRESSE	TYPOLOGIE	SURFACE* EN M²	EXPERTISE HD AU 31/12/2014	PRIX DE VENTE HD
12/05/15	L'Abreuvoir	Courbevoie (92)	13, rue de l'Abreuvoir	Bureau	3 348	14 000 000	14 000 000
29/12/15	Le Villiers	Levallois-Perret (92)	rue de Villiers	Bureau	3 706	15 400 000	15 500 000
					7 054	**29 400 000**	**29 500 000**

*Quote-part de détention

TRAVAUX

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (grosses réparations couvertes par la provision, aménagements et installations, climatisations et renouvellement de climatisations, entretiens courants, remises en état) et le montant de la provision pour grosses réparations existant au 31 décembre 2015.

	2015
Travaux réalisés	1 200 377,52
Provisions pour grosses réparations au 31 décembre	8 653 549,99

RATIO D'ENDETTEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2015

Ratio d'endettement maximal statutaire	30,00 %
Valeur d'expertise 2015 par transparence*	391 802 050
Dette au 31/12/2015**	58 027 542
Ratio d'endettement au 31/12/2015	14,81 %

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

RÉSULTATS ET DISTRIBUTION

Au terme de l'exercice 2015, le résultat de la SCPI Ufifrance Immobilier s'élevait à 12 006 105 euros, portant ainsi, compte tenu du report à nouveau de l'exercice antérieur de 3 248 635,34 euros le montant total distribuable à 15 254 740,34 euros.

La distribution au titre de l'exercice 2015 s'est élevée à 13 549 883,56 euros, soit 8,04 euros pour une part en jouissance tout au long de l'année (dont une distribution de réserve spéciale pour travaux de 1,52 euro par part). La distribution est stable par rapport à l'exercice précédent.

Taux de distribution sur valeur de marché 2015	5,22 %
TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE (TRI)	
TRI 5 ans (2011/2015)	4,12 %
TRI 10 ans (2006/2015)	4,88 %

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

1. Résultat, dividende, ditribution et report à nouveau pour une part ayant eu jouissance au 1er janvier.
2. Taux de rendement selon l'ancienne méthode de calcul : division du dividende versé au titre de l'année par le prix de souscription au 1er janvier de la même année.
3. Taux de DVM : division du dividende brut versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen pondéré de l'année N.
4. Report à nouveau après affectation du résultat.
* dont distribution réserve spéciale pour travaux de 1,52 euro par part.

Après affectation du résultat 2015, le report à nouveau s'élèvera à 1 704 856,78 euros, soit 0,82 euro par part et 37 jours de distribution.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

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

Les associés d'Ufifrance Immobilier sont, au 31 décembre 2015, au nombre de 9 700.

ÉVOLUTION DU CAPITAL

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

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

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

En 2015, 53 099 parts se sont échangées sur le marché secondaire d'Ufifrance Immobilier. Le prix d'exécution tous frais compris (150,80 euros au 5 décembre 2015) permet d'établir la capitalisation d'Ufifrance Immobilier, en valeur d'achat, à 313 393 012,40 euros.

Les ordres de vente n'ayant pas trouvé de contrepartie, en date de la dernière confrontation de l'année, représentent 6 820 parts, soit 0,33 % du nombre total de parts en circulation. Ce nombre de parts en attente, très éloigné du seuil de 10 % qui nécessiterait un signalement à l'AMF, est cependant légèrement au-dessus de la norme du marché (0,23 % en moyenne au 31 décembre 2015, source : IEIF). Il s'explique par un nombre relativement important d'ordres de vente à un prix minimum sans rapport avec la situation du marché des parts.

Un marché de gré à gré, non organisé par la société de gestion, existe également. En 2015, 391 parts d'Ufifrance Immobilier ont été échangées sur ce marché.

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

	2011		2012		2013		2014		2015	
	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	9,60	98,77%	10,07	96,59%	10,82	98,91%	10,28	98,64%	9,64	96,68%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,10	1,03%	0,04	0,36%	0,01	0,08%	0,04	0,42%	0,00	0,00%
Produits divers	0,02	0,21%	0,32	3,05%	0,11	1,02%	0,10	0,94%	0,33	3,32%
TOTAL DES REVENUS	**9,72**	**100,00%**	**10,42**	**100,00%**	**10,93**	**100,00%**	**10,42**	**100,00%**	**9,97**	**100,00%**
CHARGES										
Commission de gestion	0,95	9,77%	1,01	9,67%	1,09	9,98%	1,03	9,86%	0,96	9,67%
Autres frais de gestion*	0,27	2,78%	0,04	0,41%	0,22	2,03%	0,33	3,14%	0,36	3,60%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice			0,01	0,07%	0,02	0,23%	0,02	0,16%	0,04	0,41%
Charges immobilières non récupérées	0,61	6,28%	0,59	5,64%	0,55	5,00%	0,74	7,07%	0,85	8,56%
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	**1,83**	**18,83%**	**1,65**	**15,79%**	**1,89**	**17,24%**	**2,11**	**20,24%**	**2,22**	**22,24%**
Amortissements nets										
- patrimoine	0,00	0,00%	0,00	0,01%	0,00	0,01%	0,00	0,01%	0,00	0,01%
- autres (charges à étaler)										
Provisions										
- dotation provision pour grosses réparations	0,42	4,32%	0,75	7,23%	0,53	4,86%	0,41	3,98%	1,94	19,44%
- dotation nette aux autres provisions**	0,01	0,10%	(0,01)	(0,08%)	0,04	0,41%	0,01	0,07%	0,04	0,36%
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	**0,43**	**4,42%**	**0,75**	**7,16%**	**0,58**	**5,28%**	**0,42**	**4,06%**	**1,98**	**19,82%**
TOTAL DES CHARGES	**2,26**	**23,25%**	**2,39**	**22,96%**	**2,46**	**22,52%**	**2,53**	**24,30%**	**4,19**	**42,06%**
RÉSULTAT	**7,46**	**76,75%**	**8,03**	**77,04%**	**8,47**	**77,48%**	**7,89**	**75,70%**	**5,78**	**57,94%**
Variation du report à nouveau	0,16	1,65%	0,03	0,29%	0,47	4,30%	(0,15)	(1,44%)	(0,74)	(7,42%)
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	7,30	75,10%	8,00	76,75%	8,00	73,16%	8,04	77,17%	8,04***	80,64%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	7,15	73,56%	7,99	76,66%	8,00	73,16%	7,85	75,35%	8,04***	80,64%

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

** Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

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

Les revenus 2015 d'Ufifrance Immobilier reculent de 4,3 % par rapport à 2014 sous l'effet de la baisse des recettes locatives (-6,2 %).
Le résultat d'Ufifrance Immobilier s'établit à 5,78 euros par part, en baisse de 26,7 % par rapport à l'exercice 2014. La distribution est stable à 8,04 euros par part et le report à nouveau est ramené à 0,82 euro par part en jouissance sur l'exercice.

VALEURS DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2015

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

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

Valeur immobilisée des acquisitions	413 126 080,94
Participations financières	15 000 000,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(78 226 131,85)
Valeur comptable	**349 899 949,09**
Valeur comptable ramenée à une part	**168,37**
Valeur des immeubles "actuelle"	368 942 500,00
Valeur des parts de société "actuelle"	14 274 962,48
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(45 622 794,55)
Valeur de réalisation	**337 594 667,93**
Valeur de réalisation ramenée à une part	**162,45**
Valeur de réalisation	337 594 667,93
Frais d'acquisition des immeubles	24 505 448,12
Commission de souscription*	19 355 640,02
Valeur de reconstitution	**381 455 756,07**
Valeur de reconstitution ramenée à une part	**183,55**

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

EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2014*	DURANT L'ANNÉE 2015	TOTAL AU 31/12/2015
Fonds collectés	442 870 893,31		442 870 893,31
Plus et moins values sur cessions d'immeubles	14 547 611,18	(8 877 688,61)	5 669 922,57
Achats d'immeubles	(420 306 935,50)	(7 819 145,44)	(428 126 080,94)
Amortissements des constructions	26 047 196,81	(2 097 409,50)	23 949 787,31
Frais d'acquisition des immobilisations	(50 539 964,36)	(2 186 103,92)	(52 726 068,28)
Commission de souscription	(47 636 476,22)		(47 636 476,22)
Emprunts	19 000 000,00	30 155 059,00	49 155 059,00
Sommes restant à investir	**(16 017 674,78)**	**9 174 711,53**	**(6 842 963,25)**

* Depuis l'origine de la société.

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

En application de l'article D. 441-4 du Code du Commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture du 31 décembre 2015 des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance.

ÉCHÉANCES (J= DATE DE CLÔTURE)	DETTES ÉCHUES À LA CLÔTURE	ÉCHÉANCES À J+15	ÉCHÉANCES À J+16 ET J+30	ÉCHÉANCES À J+31 ET J+45	ÉCHÉANCES À J+46 ET J+60	ÉCHÉANCES AU-DELÀ DE J+60	HORS ÉCHÉANCE	TOTAL DETTES FOURNISSEURS
Fournisseurs			221 343,97					**221 343,97**
Fournisseurs d'Immobilisations							57 690,10	**57 690,10**
TOTAL À PAYER			**221 343,97**				**57 690,10**	**279 034,07**

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), votre Société de Gestion a revu sa politique de rémunération pour intégrer 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 immobiliers, responsables de département, collaborateurs exerçant des fonctions de contrôle ou de gestion des risques... Une analyse de ces fonctions menée en 2015 a permis d'identifier 18 collaborateurs comme preneurs de risque.

Primonial REIM applique certains principes de proportionnalité prévus dans cette Directive, et tient compte :

- de sa gouvernance : les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un comité d'investissement et d'un comité d'arbitrage et non à la seule initiative d'un gérant de FIA,
- de la nature et de la complexité de son activité : Primonial REIM gère exclusivement des produits non complexes tels que des SCPI, OPCI, OPPCI et FIA par objet,
- du niveau de rémunération variable des collaborateurs.

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

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

PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

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

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

Ce dispositif de contrôle interne et de conformité repose sur :

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

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

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

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

LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2015

120 BOULEVARD SAINT-GERMAIN -PARIS 5ÈME (75)
Droits photo : Philippe Matsas

ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2015

	31/12/2015		31/12/2014	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	405 461 514,57	368 942 500,00	413 107 636,21	365 660 000,00
Immobilisations en cours	7 664 566,37		7 199 299,29	
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	(23 949 787,31)		(26 047 196,81)	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	(8 653 549,99)		(5 740 795,12)	
Autres provisions pour risques et charges				
Titres, parts, actions et créances rattachées à des entités				
Titres, parts, et actions des entités contrôlées	15 000 000,00	14 274 962,48		
TOTAL (I)	**395 522 743,64**	**383 217 462,48**	**388 518 943,57**	**365 660 000,00**
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	120 440,06	120 440,06	122 122,40	122 122,40
Créances				
Locataires et comptes rattachés	2 728 901,19	2 728 901,19	1 093 603,62	1 093 603,62
Autres créances	1 435 973,12	1 435 973,12	2 138 850,66	2 138 850,66
Provisions pour dépréciation des créances	(226 213,93)	(226 213,93)	(150 611,70)	(150 611,70)
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	11 673 493,86	11 673 493,86	8 006 694,90	8 006 694,90
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	(52 150 354,63)	(52 150 354,63)	(27 408 064,27)	(27 408 064,27)
Dettes d'exploitation	(2 100 835,84)	(2 100 835,84)	(1 063 152,77)	(1 063 152,77)
Dettes diverses	(7 095 498,38)	(7 095 498,38)	(5 543 395,11)	(5 543 395,11)
TOTAL (II)	**(45 614 094,55)**	**(45 614 094,55)**	**(22 803 952,27)**	**(22 803 952,27)**
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance			26 820,00	26 820,00
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	(8 700,00)	(8 700,00)	(75 422,56)	(75 422,56)
TOTAL (III)	**(8 700,00)**	**(8 700,00)**	**(48 602,56)**	**(48 602,56)**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	**349 899 949,09**		**365 666 388,74**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		**337 594 667,93**		**342 807 445,17**

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

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES DU 1ER JANVIER 2015 AU 31 DÉCEMBRE 2015

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE AU 01/01/2015	AFFECTATION 2015	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE AU 31/12/2015*
Capital	**317 965 060,00**			**317 965 060,00**
Capital souscrit	317 965 060,00			317 965 060,00
Primes d'émission	**26 729 392,73**		**(2 186 103,92)**	**24 543 288,81**
Prime d'émission	124 905 833,31			124 905 833,31
Prélèvement sur prime d'émission	(98 176 440,58)			(98 176 440,58)
Prélèvement sur prime d'émission Frais acquisition			(2 186 103,92)	(2 186 103,92)
Prime de fusion				
Ecart de réévaluation				
Réserves indisponibles				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values sur cessions d'immeubles	**14 547 611,18**		**(8 877 688,61)**	**5 669 922,57**
Réserves	**3 175 689,49**		**(3 158 868,56)**	**16 820,93**
Report à nouveau	**3 564 022,29**	**(315 386,95)**		**3 248 635,34**
Résultat de l'exercice	**(315 386,95)**	**315 386,95**	**(1 543 778,56)**	**(1 543 778,56)**
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	16 393 365,17	(16 393 365,17)	12 006 105,00	12 006 105,00
Acomptes, sur distribution	(16 708 752,12)	16 708 752,12	(13 549 883,56)	(13 549 883,56)
TOTAL GÉNÉRAL	**365 666 388,74**		**(15 766 439,65)**	**349 899 949,09**

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

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2015

CHARGES	2015	2014
CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges ayant leur contrepartie en produits		
Charges locatives	1 870 200,10	2 126 639,70
Autres charges	1 614 956,92	1 808 230,22
SOUS-TOTAL	**3 485 157,02**	**3 934 869,92**
Charges non refacturées		
Charges locatives	1 440 709,34	1 910 013,31
Travaux d'entretien	85 671,75	34 761,53
Grosses réparations	1 114 705,77	2 148 212,42
Autres charges	701 793,21	
SOUS-TOTAL	**3 342 880,07**	**4 092 987,26**
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	**6 828 037,09**	**8 027 857,18**
CHARGES D'EXPLOITATION		
Rémunération de la société de gestion	**2 003 129,42**	**2 135 809,52**
Diverses charges d'exploitation	**258 299,96**	**142 461,87**
Dotation aux amortissements d'exploitation	**3 062,91**	**3 079,78**
Dotation aux provisions d'exploitation		
Provision pour créances douteuses	93 975,05	115 302,53
Provision pour grosses réparations	4 027 460,64	861 189,02
Autres provisions		
SOUS-TOTAL	**4 121 435,69**	**976 491,55**
Commission de souscription		
Frais d'acquisition	**2 186 103,92**	**2 589 953,61**
Autres charges (Honoraires sur Arbitrages)	**12,23**	**1 285 534,27**
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	**8 572 044,13**	**7 133 330,60**
CHARGES FINANCIÈRES	**486 401,91**	**526 183,42**
CHARGES EXCEPTIONNELLES	**491,77**	**8 877,73**
TOTAL DES CHARGES	**15 886 974,90**	**15 696 248,93**
BÉNÉFICE DE L'EXERCICE	**12 006 105,00**	**16 393 365,17**
TOTAL GÉNÉRAL	**27 893 079,90**	**32 089 614,10**

PRODUITS	2015	2014
PRODUITS IMMOBILIERS		
Loyers	20 031 294,20	21 358 095,15
Charges refacturées	3 485 157,02	4 313 851,19
Produits annexes	328 647,74	
TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS	**23 845 098,96**	**25 671 946,34**
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises de provisions d'exploitation		
Créances douteuses	18 372,80	100 384,39
Grosses réparations	1 114 705,77	2 148 212,42
Autres reprises de provisions		
SOUS-TOTAL	**1 133 078,57**	**2 248 596,81**
Transfert de charges d'exploitation (honoraires d'arbitrages)	**368 750,00**	**1 285 534,27**
Autres produits	**11,98**	
Prélèvements sur prime d'émission		
Commission de souscription		
Frais d'acquisition	2 186 103,92	2 589 953,61
Autres prélèvements		
SOUS-TOTAL	**2 186 103,92**	**2 589 953,61**
Prélèvements sur prime de fusion		
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	**3 687 944,47**	**6 124 084,69**
PRODUITS FINANCIERS	**120 604,33**	**89 984,50**
PRODUITS EXCEPTIONNELS	**239 432,14**	**203 598,57**
TOTAL DES PRODUITS	**27 893 079,90**	**32 089 614,10**
TOTAL GÉNÉRAL	**27 893 079,90**	**32 089 614,10**

ANNEXE FINANCIÈRE

ARDEKO - BOULOGNE-BILLANCOURT (92)
Droits photo : Laurent Kariv

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

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

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

1. DÉROGATIONS

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

2. PRÉCISIONS APPORTÉES SUR LES MÉTHODES D'ÉVALUATION

A) RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉTABLISSEMENT DES COMPTES

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

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

B) PRINCIPALES RÈGLES D'ÉVALUATION

Immobilisations locatives

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition augmenté, s'il y a lieu, des dépenses jugées comme étant de nature à augmenter la valeur locative des biens. Ces dépenses ne subissent pas d'amortissement, conformément à la règlementation propre aux SCPI.
Le plan comptable préconise, lorsque la valeur du terrain ne peut être distinguée de la construction, de regrouper la comptabilisation de ces deux éléments. C'est la méthode retenue par la société, qui achète des immeubles existants.
La colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur nette des autres actifs de la société. Le total de cette colonne correspond à la « valeur de réalisation » définie aux articles L.214-109 et R.214-157-1 du Code monétaire et financier.

Immeubles acquis en VEFA

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

Prélèvements sur prime d'émission

Les commissions de souscription versées à la société de gestion sont prélevées sur la prime d'émission.
Conformément aux recommandations du plan comptable des SCPI, les frais d'acquisitions sont comptabilisés en charges et prélevés sur la prime d'émission.
Les frais d'acquisitions des immobilisations acquises en 2015 s'élèvent à 2 186 103,92 euros. Ils ont fait l'objet d'une imputation sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges.

Valeurs vénales des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables applicables aux SCPI, la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la société ; le total de cette colonne correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-109 et R.214-157-1 du Code monétaire et financier.
Depuis l'entrée en vigueur d'AIFM une procédure d'évaluation indépendante du patrimoine immobilier a été mise ne 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 d'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 externe en évaluation chaque année sans visite systématique de l'immeuble.
Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995.
L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en mettant en œuvre deux méthodes :

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

Au 31 décembre 2015, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier détenu en direct d'UFIFRANCE IMMOBILIER est de 368 942 500 euros hors droits.

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

Dans le cadre de la directive AIFM 2011/61/UE sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs, et suite à la modification de l'article L.214-115 du code monétaire et financier, les SCPI sont dorénavant autorisées à détenir dans leur patrimoine, des parts de sociétés de personnes

non admises sur un marché mentionné aux articles L.421-4, L.422-1 et L.423-1 du Code monétaire et financier sous réserve de certaines conditions.
A ces fins, et dans le respect de la recommandation n°2015-01 du 7 janvier 2015 de l'autorité des normes comptables, les placements immobiliers et titres de sociétés de personnes, parts et actions d'entités dont la SCPI a le contrôle sont reprises dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.
L'actif net comptable réévalué des parts de sociétés ont été repris dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine.
Au 31 décembre 2015, la SCPI Ufifrance a pris des participations dans le capital d'une société civile immobilière pour un montant total de 15 000 000 euros. A cette même date, l'actif net comptable réévalué de cette dernière s'établit à 14 274 962,48 euros.

Plus ou moins-values de cession

Les plus ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions immobilières ont la nature de gains ou de pertes en capital. En conséquence, elles ne participent pas à la détermination du résultat.
Depuis le 1er janvier 2004, les plus-values réalisées par les particuliers ne sont plus imposées annuellement, au vu de leur déclaration d'ensemble de revenus, mais immédiatement au moment de chaque cession.
Il appartient désormais au notaire d'établir la déclaration et d'acquitter, lors des formalités de publicité foncière, l'impôt afférent à la plus-value immobilière due par le vendeur.
Les personnes morales demeurent imposées directement au vu de leur déclaration de résultat.
Afin de préserver l'égalité entre les porteurs, la SCPI propose à l'assemblée générale la distribution d'une partie du produit de la vente.
Cette distribution correspond pour une part, au montant de l'impôt au taux de droit commun appliqué aux associés soumis au régime des particuliers résidant dans un État non membre de la CEE. Le montant de la distribution projetée a été prélevé sur le compte de plus ou moins-values sur cessions d'immeubles.
Pour les associés résidant dans un État non membre de la CEE, relevant du régime des particuliers, cette distribution vient compenser l'impôt réglé par la SCPI pour le compte de l'associé et ne donne lieu à aucun versement.
Pour les autres catégories d'associés, cette distribution se traduit par un versement en numéraire.
Au cours de l'exercice 2015, des cessions d'actifs immobiliers ont été réalisées, laissant apparaître une moins-value nette comptable de 7 051 528,51 euros.
Une mise en distribution partielle de la plus-value constatée sur les cessions d'actifs réalisées au cours de l'exercice 2014, pour un montant total de 1 826 161 euros, a été versée en 2015 au profit des associés présents à la date de la cession.
Les honoraires d'arbitrages ont fait l'objet d'un transfert de charges sur le compte de plus ou moins-value à hauteur de 368 750 euros.

Entretien des immeubles

La loi du 31 décembre 1993 dispense les SCPI d'amortir leurs immobilisations. Toutefois, ces dernières dotent chaque année une provision pour grosses réparations.
Les provisions pour grosses réparations sont destinées à faire face à des travaux dont la réalisation est rendue nécessaire pour le maintien des immeubles dans un état conforme à leur destination.
Le montant prévisionnel des travaux à effectuer est calculé sur la base de 0,3 % de la valeur de construction et d'aménagement des immeubles. La provision est indexée à la hausse sur la base de l'indice du coût de la construction.
Les dépenses effectivement engagées se traduisent par une reprise de provision, à condition que le stock résiduel de provision permette de couvrir les dépenses prévisionnelles de grosses réparations.
Au 31 décembre 2015, la dotation à la provision pour grosses réparations s'établit à 868 592,08 euros. Une dotation exceptionnelle de 3 158 868,56 euros a été comptabilisée suite à une mise en distribution partielle des réserves, prévues initialement pour les travaux. Ainsi la dotation totale de l'exercice est de 4 027 460,64 euros.
Des travaux de grosses réparations ont été réalisés au cours de l'exercice 2015 à hauteur de 1 114 705,77 euros.
Au 31 décembre 2015, la provision pour grosses réparations s'établit à 8 653 549,99 euros.

Provisions pour dépréciation des créances

Les loyers et charges échus depuis plus de trois mois sont provisionnés à hauteur de 100 % de leur montant HT diminué des dépôts de garantie détenus et des commissions dues à la société de gestion.
Les provisions pour dépréciation des créances sont inscrites en déduction dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

FAITS SIGNIFICATIFS 2015

Depuis l'entrée en vigueur d'AIFM, une procédure d'évaluation indépendante du patrimoine immobilier a été mise ne 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 d'Asset Management puis validées par l'évaluation interne indépendante de Primonial REIM.

Emprunt

Le 17 décembre 2015, la SCPI Ufifrance Immobilier a fait l'acquisition d'un actif situé au 4/6/8, rue Saint-Anne à Paris 1er. Cet investissement a été réalisé au moyen d'un emprunt immobilier in fine, contracté auprès de la Banque Palatine, pour un montant total de 30 155 059 euros et sur une durée de 2 ans.

Produits exceptionnels

En 2015, la loi de modernisation des SCPI a ouvert aux SCPI la possibilité d'élargir leur univers d'investissement aux sociétés civiles immobilières.
Ainsi, dans un contexte concurrentiel en matière d'investissements, Ufifrance Immobilier a eu l'opportunité de réaliser des investissements immobiliers indirects en prenant des participations dans une société civile immobilière gérée par Primonial REIM.
A cette occasion, votre société de gestion Primonial REIM a perçu un honoraire lié à l'investissement dans cette société.
Toutefois, dans le cadre d'une analyse par transparence de l'ensemble des honoraires perçus par la société de gestion à l'occasion de cet investissement, cette dernière a souhaité rétrocéder à la SCPI l'intégralité de sa commission.
Au 31 décembre 2015, le montant des honoraires rétrocédés par la société de gestion à la SCPI Ufifrance Immobilier s'est établi à 232 696,18 euros. Ces derniers ont été comptabilisés en produits exceptionnels.

CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2015	2014
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	27 893 079,90	32 089 614,10
dont loyers	20 031 294,20	21 358 095,15
Total des charges	15 886 974,90	15 696 248,93
Résultat	12 006 105,00	16 393 365,17
Dividende[1]	16 708 752,12	16 708 752,12
Etat du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	317 965 060,00	317 965 060,00
Total des capitaux propres	349 899 949,09	365 666 388,74
Immobilisations locatives	413 126 080,94	420 306 935,50
Titres, parts et actions des entités contrôlées	15 000 000,00	0,00

	GLOBAL 2015	PAR PART 2015
Autres informations		
Bénéfice[2]	12 006 105,00	5,78
Dividende[1/2]	16 708 752,12	8,04
Patrimoine		
Valeur vénale / expertise	383 217 462,48	184,40
Valeur comptable	349 899 949,09	168,37
Valeur de réalisation	337 594 667,93	162,45
Valeur de reconstitution	381 455 756,07	183,55

1. Dont distribution réserve spéciale pour travaux de 3 158 868,56 euros soit 1,52 euro par part.
2. Bénéfice et dividende par part en jouissance sur l'année.

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

VILLE	ADRESSE	TYPOLOGIE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES EN M²	PRIX D'ACQUISITION HD	TRAVAUX	GARANTIES LOCATIVES	VALEURS COMPTABLES
Boulogne-Billancourt (92)	151 rue de Silly Le Silly I	Bureau	100,0%	31/07/1990	8 628	52 125 833	856 269		52 982 102
Courbevoie (92)	12, place de La Défense	Bureau	100,0%	27/09/1994	5 340	22 867 353			22 867 353
Levallois-Perret (92)	88/88 bis, rue de Villiers	Bureau	100,0%	30/11/1999	1 830	5 731 637			5 731 637
Nanterre (92)	177, avenue Georges Clémenceau - Le Plein Ouest	Bureau	100,0%	25/07/1989	4 101	10 126 039			10 126 039
Nanterre (92)	126, avenue Georges Clémenceau	Bureau	100,0%	27/04/1990	2 320	4 182 134	95 043		4 277 177
Nanterre (92)	91/93, rue des 3 Fontanot	Bureau	100,0%	30/06/1992	3 753	17 589 568	271 684		17 861 251
Noisy-le-Grand (93)	2, rue de la Butte Verte Le Descartes 2	Bureau	100,0%	13/06/1990	6 920	11 047 828	1 100 000		12 147 828
Paris	18, rue Jean Giraudoux	Bureau	100,0%	20/04/1989	2 139	22 092 646	1 119 837		23 212 484
Paris	4, Cité de Londres	Bureau	100,0%	17/01/1990	2 695	35 520 621	548 654		36 069 275
Paris	18, rue d'Hauteville	Bureau	100,0%	26/04/1990	1 014	7 728 235			7 728 235
Paris	18, rue du Croissant	Bureau	100,0%	20/12/1990	2 270	26 373 680			26 373 680
Paris	47, rue de Monceau	Bureau	100,0%	26/12/1990	1 536	17 988 984			17 988 984
Paris	Tour Maine Montparnasse	Bureau	100,0%	18/01/1991	581	5 030 818			5 030 818
Paris	5, avenue d' Italie	Bureau	100,0%	01/06/1993	1 884	13 339 289	685 836		14 025 125
Paris	120, boulevard Saint Germain	Bureau	100,0%	30/09/1993	2 571	9 909 186	1 986 961		11 896 147

VILLE	ADRESSE	TYPOLOGIE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES EN M²	PRIX D'ACQUISITION HD	TRAVAUX	GARANTIES LOCATIVES	VALEURS COMPTABLES
Paris	53, avenue Hoche	Bureau	100,0%	30/12/1993	1 263	8 720 084	128 709		8 848 792
Paris	64, rue Bonaparte	Commerce	100,0%	20/12/2012	340	9 150 000		(290 000,00)	8 860 000
Paris	170, boulevard Haussmann	Commerce	100,0%	21/12/2012	561	9 492 000			9 492 000
Paris	64, rue Bonaparte	Commerce	100,0%	03/04/2013	642	18 134 500			18 134 500
Paris	69/71, rue Miromesnil	Bureau	100,0%	27/12/2013	3 115	24 093 190			24 093 190
Paris	60, rue du Louvre	Bureau	100,0%	02/12/2014	3 142	34 100 000			34 100 000
Paris	4/8, rue Sainte-Anne	Bureau	37,5%	17/12/2015	2 803	29 904 154			29 904 154
St Quentin-en-Yvelines (78)	41/43, avenue du Centre	Bureau	100,0%	27/04/1993	4 478	10 503 737	871 574		11 375 311
				TOTAL IMMOBILIER DIRECT	**63 926**	**405 751 515**	**7 664 566**	**(290 000)**	**413 126 081**
Boulogne-Billancourt (92)	58, avenue Emile Zola Ardeko (SCI Ardeko)	Bureau	10,1%	29/09/2015	2 022	15 000 000			15 000 000
				TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (PARTICIPATIONS FINANCIÈRES)	**2 022**	**15 000 000**			**15 000 000**
				TOTAL GÉNÉRAL	**65 948**	**420 751 515**	**7 664 566**	**(290 000)**	**428 126 081**

La valeur vénale hors droits du patrimoine immobilier de la SCPI au 31 décembre 2015 est de 383 217 462,48 euros. Les valeurs d'expertises par actif ne sont pas publiées dans ce rapport afin de ne pas introduire de distorsion dans l'information de marché. Elles sont consultables par les associés dans les locaux de la société de gestion sur simple demande auprès du Service Associés. Les surfaces indiquées sont les surfaces locatives et ne comprennent pas les parties communes.

TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES

ENTITÉ	VALEUR COMPTABLE N	VALEUR ESTIMÉE N	CAPITAL	RÉSULTAT	CAPITAUX PROPRES	QUOTE PART DETENUE
SCI ARDEKO	15 000 000,00	14 274 962,48	14 910 000,00	(9 662 109,33)	144 385 292,04	10,06%
TOTAL	**15 000 000,00**	**14 274 962,48**				

VARIATION DES IMMOBILISATIONS ENTRE LE 1ER JANVIER 2015 ET 31 DÉCEMBRE 2015

TERRAINS & CONSTRUCTIONS	
Solde au 01/01/2015	**413 092 738,18**
Cessions de l'exercice	
Courbevoie - 3 rue de l'Abreuvoir	(13 720 411,55)
Levallois Perret - Immeuble Le Villiers	(23 524 965,81)
Acquisitions de l'exercice	
Paris - 4,6 et 8 rue Saint-Anne	29 904 153,75
Solde Terrains et constructions au 31/12/2015	**405 751 514,57**

CONSTRUCTIONS SUR SOLS D'AUTRUI	
Solde au 01/01/2015	**304 898,03**
Cessions de l'exercice	
Levallois Perret - Immeuble Le Villiers	(304 898,03)
Acquisitions de l'exercice	
Solde Constructions sur sols d'autrui au 31/12/2015	

GARANTIES LOCATIVES	
Solde au 01/01/2015	**(290 000,00)**
Cessions de l'exercice	
Acquisitions de l'exercice	
Solde Garanties Locatives au 31/12/2015	**(290 000,00)**
TOTAL TERRAINS & CONSTRUCTIONS LOCATIVES AU 31/12/2015	**405 461 514,57**

AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS, INSTALLATIONS	
Solde au 01/01/2015	**7 199 299,29**
Cessions de l'exercice	
Courbevoie - 3 rue de l'Abreuvoir	(216 552,65)
Levallois-Perret - Immeuble Le Villiers	(516 421,98)
Acquisitions de l'exercice	
Paris - 5 avenue d'Italie	43 742,34
Noisy-le-Grand - Immeuble Le Descartes 2	1 100 000,00
Paris - 120, boulevard Saint-Germain	54 499,37
Solde agencements, aménagements installations au 31/12/2015	**7 664 566,37**
TOTAL IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31/12/2015	**413 126 080,94**

DÉPRÉCIATIONS EXCEPTIONNELLES DES IMMOBILISATIONS AMORTISSEMENTS DES CONSTRUCTIONS APRÈS 81	
Solde au 01/01/2015	**25 976 236,38**
Cessions de l'exercice	
Levallois-Perret - Immeuble Le Villiers	(2 026 449,07)
Acquisitions de l'exercice	
Solde agencements, aménagements installations au 31/12/2015	**23 949 787,31**

AMORTISSEMENTS DES AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS, INSTALLATIONS	
Solde au 01/01/2015	**70 960,43**
Dotations de l'exercice	**3 062,91**
Reprises de l'exercice	**(74 023,34)**
Total des Amortissements des agencements, aménagements, installations au 31/12/2015	
SOLDE DES DÉPRÉCIATIONS EXCEPTIONNELLES DES IMMOBILISATIONS AU 31/12/2015	**23 949 787,31**

TITRES, PARTS, ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES	
Solde au 01/01/2015	
Comptabilisations de l'exercice	
SCI ARDEKO	15 000 000,00
Solde des Titres, parts, et actions des entités contrôlées au 31/12/2015	**15 000 000,00**

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	
Solde des dépôts versés au 01/01/2015	**122 122,40**
Fonds de roulement versés aux syndics	
Fonds de roulement restitués par les syndics	(1 682,34)
Solde des dépôts versés au 31/12/2015	**120 440,06**

PROVISIONS

PROVISIONS	MONTANTS DES PROVISIONS AU 31/12/2014	DOTATION 2015	PROVISIONS UTILISÉES OU REPRISES	MONTANTS DES PROVISIONS AU 31/12/2015
Pour grosses réparations	5 740 795,12	4 027 460,64	(1 114 705,77)	8 653 549,99
Pour créances douteuses	150 611,69	93 975,05	(18 372,80)	226 213,94
TOTAL	**5 891 406,81**	**4 121 435,69**	**(1 133 078,57)**	**8 879 763,93**

Une provision est dotée chaque année pour faire face aux grosses réparations des années à venir. La dotation 2015 s'élève à 4 027 460,64 euros, dont 3 158 868,56 euros à titre exceptionnel.
Au 31 décembre 2015, le montant de la provision pour grosses réparations (soit 8 653 549,99 euros), représente 2,09 % de la valeur de construction et d'aménagement des immeubles.
Conformément à son objet, la provision pour grosses réparations augmentée des dotations futures couvre les travaux actuellement prévisibles pour les cinq années à venir.

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	2 728 901,19
TOTAL	**2 728 901,19**

PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Produits constatés d'avance	8 700,00
TOTAL	**8 700,00**

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

CHARGES À PAYER	
Fournisseurs factures non parvenues	1 083 307,68
Charges à payer	139 786,02
Avoirs à établir	249 078,62
Intérêts à payer	20 894,68
Charges d'interêts sur emprunt	119 439,61
TOTAL	**1 612 506,61**

PRODUITS À RECEVOIR	
Factures à établir	195 256,82
Etat - Produits à recevoir	258 474,90
Produits à recevoir	262 650,47
Intérêts à recevoir	10,64
TOTAL	**716 392,83**

VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

Sous la rubrique « valeurs mobilières de placement » figurent les disponibilités correspondant aux comptes bancaires positifs pour un montant de 11 673 493,86 euros.
Les valeurs mobilières de placement ont généré des intérêts pour 10,64 euros.
Les dettes foncières correspondent à des emprunts souscrits auprès de la Banque Palatine le 2 avril 2013 pour un montant de 19 millions d'euros et le 17 décembre 2015 pour un montant de 30,15 millions d'euros.

LIGNES DE CRÉDIT	DATE	PLAFOND	TIRÉ AU 31/12/2015 (HORS ICNE)	REMBOURSE-MENT	DURÉE
Banque Palatine	02/04/2013	19 000 000,00	19 000 000,00	in fine	6 ans
Banque Palatine	17/12/2015	31 000 000,00	30 155 059,00	in fine	2 ans
		50 000 000,00	49 155 059,00		

DÉTAIL DES CHARGES REFACTURÉES

Charges refacturées aux locataires	**3 485 157,02**
Charges locatives	**1 701 935,59**
Autres charges refacturées aux locataires	**1 783 221,43**
Taxes bureaux	656 382,51
Taxes foncières	1 083 700,12
Taxes de balayage	43 138,80

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

Honoraires divers (expertises Commissaires aux Comptes - Avocats)	95 064,91
Remboursements de frais de déplacements des membres du Conseil	584,42
Frais bancaires	1 086,99
Redevance AMF	5 485,46
Créances irrécouvrables	87,18
Taxes diverses - CVAE - CET	155 991,00
TOTAL	**258 299,96**

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Diverses régularisations de comptes	491,77
TOTAL	**491,77**

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Diverses régularisations de comptes	3 486,16
Indemnités d'assurance	3 249,80
Rétrocession commissions investissements dans les SCI	232 696,18
TOTAL	**239 432,14**

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

AMORTISSEMENTS	DURÉE DES AMORTISSEMENTS	MONTANTS DES AMORTISSEMENTS AU 31/12/2014	COMPTE À COMPTE 2015	DOTATION 2015	MONTANTS DES AMORTISSEMENTS AU 31/12/2015
Constructions sur sol d'autrui		70 960,43	(74 023,34)	3 062,91	0,00

La provision pour grosses réparations se détermine à partir :

- d'une base de 0,3 % de la valeur des constructions et des aménagements des immeubles. La provision est indexée à la hausse sur la base de l'indice du coût de la construction.
- d'un plan d'entretien des immeubles prévoyant les travaux de grosses réparations à effectuer sur les immeubles à un horizon de 5 ans.

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2014

Résultat 2014	16 393 365,17
Report à nouveau antérieur	3 564 022,29
TOTAL DISTRIBUABLE	**19 957 387,46**
Distribution	16 708 752,12
TOTAL DE LA DISTRIBUTION	**16 708 752,12**
Report à nouveau après affectation du résultat	**3 248 635,34**

ENGAGEMENTS HORS BILAN

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

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

53, AVENUE HOCHE - PARIS (75)
Droits photo : Philippe Matsas

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

Mesdames, Messieurs,

Nous vous proposons, au titre de l'assemblée générale extraordinaire, de modifier la politique d'investissement de votre SCPI en l'adaptant à la modernisation réglementaire de ce véhicule. Celle-ci comprend la possibilité de conclure des contrats de promotion immobilière et d'investir dans tout fonds et/ou toute société géré(e) par la société de gestion Primonial REIM.

Pour rappel, le Contrat de Promotion Immobilière (CPI) est un contrat de construction particulier défini aux articles 1831 et suivants du Code civil. Il désigne un mandat d'intérêt commun par lequel un promoteur immobilier s'oblige envers le maître de l'ouvrage à réaliser un programme de construction pour un prix convenu. La modification proposée de la politique d'investissement acte la possibilité pour la SCPI de conclure des CPI. Cependant l'usage de cette possibilité n'est pas d'actualité et n'entre pas dans les projets de la Société de Gestion.

La société de gestion

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

12 PLACE DE LA DÉFENSE - LA DÉFENSE (92)
Droits photo : Philippe Matsas

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission générale de vérification et de contrôle, votre Conseil de Surveillance a été régulièrement informé par la société de gestion de l'évolution du marché des parts et de la gestion du patrimoine immobilier de votre SCPI.
Ainsi, au cours de l'exercice 2015 :

À titre Ordinaire

1. Le marché des parts de votre SCPI a connu en 2015 un montant global d'échanges de 8 175 845,20 euros (53 099 parts). Au 5 décembre 2015, dernière confrontation de l'exercice, le prix d'exécution net vendeur s'élevait à 135,00 euros, soit un prix d'exécution tous frais compris de 150,80 euros.
2. Ufifrance Immobilier a acquis au cours de l'exercice 2 actifs, dont une prise de participation dans une société civile immobilière gérée par Primonial REIM, et une indivision dans un immeuble acquis en direct, pour un montant global de 46 655 816,48 euros. Au cours de l'exercice 2015 votre SCPI a cédé 2 actifs, pour un prix de vente de 29 500 000 euros.
3. L'expertise du patrimoine immobilier, réalisée par l'expert externe en évaluation Expertises Galtier, fait état d'une valeur de 383 217 462 euros hors droits au 31 décembre 2015.
4. Le résultat net de votre SCPI s'élève à 5,78 euros par part. Votre société de gestion propose à l'assemblée générale des associés de distribuer 8,04 euros dont 1,52 euro au titre de la distribution de réserves de travaux par part en pleine jouissance au titre de l'année 2015. Cette distribution permet au taux de distribution moyen sur valeur de marché* 2015 de Ufifrance Immobilier de s'établir à 5,22 %.
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, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution ont été établies conformément aux dispositions légales en vigueur, à vos statuts et à la règlementation relative aux SCPI.
8. Votre Conseil de Surveillance a également été informé du renouvellement de 7 membres par la présente assemblée.

À titre Extraordinaire

9. Votre conseil de surveillance a été informé des modifications de la politique d'investissement permettant à la SCPI de conclure des contrats de promotion immobilière et d'investir dans tout fonds géré par la société de gestion.
10. Les membres du conseil de surveillance vous recommandent d'adopter l'ensemble des résolutions qui vous sont proposées en assemblée générale annuelle mixte.

Le conseil de surveillance

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

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

COMPAGNE FRANÇAISE DE L'ORIENT ET DE LA CHINE - PARIS (75)
DROITS PHOTO : PHILIPPE MATSAS

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS. Exercice clos le 31/12/2015

Aux Associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015, sur :

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, titres, parts et action détenus, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société Expertises Galtier, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 25 juin 2012. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes annuels

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

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

II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Comme indiqué dans l'annexe, votre société est soumise à des dispositions comptables spécifiques (avis n° 98-06 du CNC et règlement CRC 99-06). Nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions en matière de principes comptables et de présentation.

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

III. Vérifications et informations spécifiques

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

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

Paris-La Défense, le 17 mai 2016

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG et Autres
Vincent Roty

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES
Assemblée d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2015

Aux Associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.
Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.
Par ailleurs, en application de l'article 19 des statuts, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée.
Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE

Nous avons été avisés des conventions suivantes, mentionnées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, qui sont intervenues au cours de l'exercice écoulé.

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

Nature et objet

Votre société a réalisé un investissement immobilier indirect en prenant une participation dans la S.C.I. Ardeko, gérée par la société Primonial Reim. Dans le cadre de cet investissement, la société de gestion a perçu une commission. Cependant, la société de gestion a décidé de rétrocéder à votre société l'intégralité de la commission perçue.

Modalités

Le montant de la commission rétrocédée par la société de gestion à votre société au titre de l'exercice 2015 s'est élevé à € 232.696,18 hors taxes.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE

Conformément aux dispositions statutaires de votre société, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

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

Convention de gérance

Nature et objet

La rémunération de la gérance fixée par l'article 18 des statuts prévoit le versement à la société de gestion d'une commission de gestion représentant 10 % du montant des produits locatifs hors taxes encaissés.

Modalités

Le montant de cette commission de gestion perçue par la société de gestion au titre de l'exercice 2015 s'est élevé à € 2.003.129,42 hors taxes.

Convention de commissions d'arbitrage

Nature et objet

Une rémunération fixée par l'article 18 des statuts prévoit le versement à la société de gestion de commissions d'arbitrage, pour l'"acquisition ou la cession d'actifs immobiliers.
Ces commissions sont calculées comme suit : 1,25 % hors taxes du prix de cession net vendeur ; ou du prix d'acquisition, comprenant les frais d'acquisition, des actifs acquis en réinvestissement des actifs cédés.

Modalités

Le montant de ces commissions d'arbitrage perçues par la société de gestion au titre de l'exercice 2015 s'est élevé à € 764.378,32 hors taxes.

Paris-La Défense,
le 17 mai 2016

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG et Autres
Vincent Roty