



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

2019

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 de bureau	p7
> La démarche ISR de Primonial REIM	p8
■ Rapport de la Société de Gestion	p10
■ Les comptes au 31 décembre 2019	p22
■ Annexe financière	p26
■ Rapport du Conseil de Surveillance	p38
■ Rapports du Commissaire aux Comptes	p40
■ Projets des résolutions	p44
■ Glossaire	p50



STÉPHANIE LACROIX,
DIRECTEUR GÉNÉRAL
DE PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

À l'heure où nous écrivons ces lignes, le monde traverse une crise d'une ampleur et d'une nature inédite. L'Europe est devenue l'un des épicentres de la pandémie du Covid-19, qui s'est traduite par des politiques de confinement extrêmement contraignantes pour les producteurs et les consommateurs. Le coronavirus a plongé l'économie mondiale en récession pour l'année 2020 et les marchés financiers ont subi un effondrement brutal.

L'impact sur les activités économiques dépendra de l'amplitude et de la durée de la crise mais aussi de la capacité de résistance de chacun des secteurs.

Valeur refuge et investissement long terme, l'immobilier a démontré au cours de l'Histoire sa capacité à résister à des crises économiques majeures. Toutefois, tous les marchés et secteurs immobiliers n'offrent pas la même résilience face à une crise. Il en est de même des actifs, qui selon leur localisation et la qualité des locataires en place, seront exposés différemment.

Chez Primonial REIM, nous avons construit dès l'origine, nos politiques d'investissement immobilier et notre allocation d'actifs pour faire face à des chocs économiques significatifs, grâce notamment à une très grande sélectivité de nos investissements.

Nous privilégions une gestion prudente pour nos fonds, ciblant avant tout régularité de la performance* et maîtrise du risque. La taille de nos SCPI, l'exposition géographique diversifiée de leur patrimoine, associées à la qualité du sous-jacent sont des forts facteurs de résilience. Nos SCPI bénéficient par ailleurs, d'une forte mutualisation du risque locatif, réparti sur un nombre élevé de contreparties, exerçant des activités économiques dans divers secteurs. Au regard du contexte, aujourd'hui plus que jamais, les stress tests que nous effectuons sur l'ensemble de nos fonds et les analyses du département Recherche de Primonial REIM, nous confortent dans les choix stratégiques que nous faisons.

Protéger l'épargne de nos clients qui utilisent les SCPI comme un complément de revenu, délivrer sur le long terme de la performance durable et garder la confiance de nos épargnants, c'est notre raison d'être.

Certes, les incertitudes liées au contexte ne permettent pas d'appréhender toutes les conséquences de la crise que nous traversons. Toutefois, au stade actuel de notre analyse, nous sommes confiants, compte tenu de la forte résilience de nos SCPI qui resteront compétitives par rapport à la majorité des placements financiers.

Nous sommes par ailleurs, régulièrement en lien avec chacun des Présidents des Conseils de Surveillance de nos SCPI, pour les tenir informés de l'évolution de la situation.

Enfin, nous poursuivons activement nos processus acquisitifs basés sur une grande sélectivité des investissements et renforcerons l'intégration de critères Environnementaux Sociaux et de Gouvernance dans le pilotage de nos activités, que ce soit pour l'acquisition d'actifs ou la gestion du parc immobilier.

En tant qu'investisseur responsable, nous croyons qu'il est possible de réunir l'objectif d'une performance financière et les objectifs de développement durable. L'immobilier est au cœur de la vie. Il sera en première ligne pour répondre aux problématiques de l'« après-crise » et relever les grands défis qui nous attendent demain.

Chers Associés, durant cette période d'adversité, nous vous souhaitons de prendre soin de vous et de vos proches.

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

Stéphanie Lacroix, Directeur Général de Primonial REIM

* Les performances des SCPI ne sont pas garanties.



PRÉSENTATION

LE VINCI – NANTERRE (92)
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 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 31/12/2019)

Laurent Fléchet, Président

Stéphane Vidal, Vice-Président

Laurent Mogno

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

Olivier Béal

Philippe de la Montluel

Sophie Dalliène

Sylvain Gagnic

Léon Cornée

SPIRICA

SCI PRIMONIAL CAPIMMO

COMMISSAIRE AUX COMPTES

KPMG SA

Titulaire

SALUSTRO REYDEL

Suppléant

EXPERT IMMOBILIER

Expertises Galtier

DÉPOSITAIRE

CACEIS Bank

PROPERTY MANAGER

SEFAL*

* Société liée au Groupe Primonial.

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.

	31/12/2019	31/12/2018
Nombre d'associés	8 852	9 005
Nombre de parts au capital	2 078 203	2 078 203
Valeur vénale du patrimoine immobilier et actif net réévalué des participations immobilières	525 528 277,99	492 487 080,22
Valeur vénale par transparence du patrimoine immobilier (incluant les actifs détenus indirectement)	582 385 732,33	547 705 265,23
Valeur comptable	375 590 658,76	374 295 273,59
Valeur de réalisation	438 870 314,36	401 501 400,77
Valeur de reconstitution	501 373 238,36	459 612 860,17
Capitalisation ⁽¹⁾	315 720 599,76	315 720 599,76
Revenus locatifs par part ⁽²⁾	9,41	9,99
Résultat par part ⁽²⁾	9,31	8,63
Distribution par part au titre de l'année ⁽²⁾	7,60	7,60
Distribution de capital par part au titre de l'année ⁽⁵⁾	0,07	0,38
Report à nouveau par part ^{(2) (5)}	7,38	5,67
Surface en m ²	67 826	68 526
Nombre d'actif (par transparence)	30	31
Taux d'occupation financier ⁽³⁾	91,76 %	90,50 %
Prix d'exécution tous frais compris ⁽⁴⁾	151,92	151,92
Prix d'exécution net vendeur ⁽⁴⁾	136,00	136,00
Nombre de parts en attente de cession	6 861	6 425

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

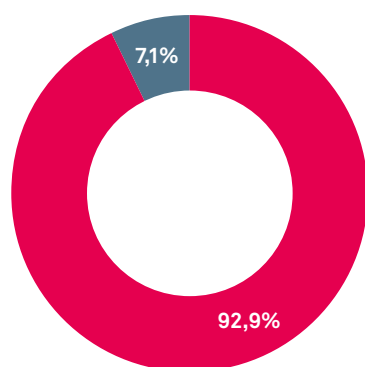
(2) Ces chiffres s'entendent pour une part en jouissance sur l'année.

(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.

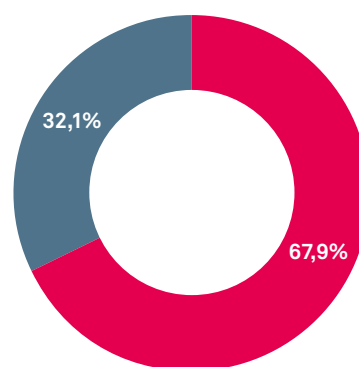
(5) Ces chiffres s'entendent pour une part au capital à la date de cession.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019 ⁽¹⁾ (% DE LA VALEUR VÉNALE)



■ Bureau

■ Commerce



■ Paris

■ Région parisienne

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

**Le 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.**

Pour votre information, le point sur les marchés immobiliers a été rédigé antérieurement aux événements liés au COVID-19. Vous trouverez ci-dessous des éléments complémentaires sur l'environnement économique compte tenu du contexte actuel.

Alors que les tensions commerciales semblaient s'apaiser entre les États-Unis et la Chine, c'est un virus, le COVID-19, qui a déstabilisé l'ensemble de l'économie mondiale pour 2020. Avec l'augmentation constante du nombre de personnes infectées et des mesures de quarantaine pour 3,9 milliards d'êtres humains, cela préfigure l'ampleur de la crise que de nombreux pays vont devoir traverser. Pour Thierry Breton, commissaire européen au Marché intérieur, « cette crise est un accélérateur des mutations du monde, de notre manière de vivre, de produire, à l'ère de la numérisation de la société ». Si cette crise ne préfigure pas la fin de la mondialisation selon le commissaire, elle obligera à repenser les chaînes de valeurs mondiales et la relocalisation de certaines industries critiques, notamment dans le domaine de la santé.

▶ LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER DE BUREAU

ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

L'expansion mondiale a connu un trou d'air en 2019. Alors que la croissance mondiale avait culminé à près de 4,0 % en 2017, puis 3,6 % en 2018, elle ne dépassera pas les 3,0 % en 2019 selon les dernières estimations. Durant les derniers mois de l'année, l'économie mondiale était décrite comme étant en proie à un ralentissement synchronisé et le renforcement des incertitudes du contexte économique augurait un repli de la croissance en 2020. Toutefois, certains risques semblent peu à peu se dissiper. Ainsi, la signature de la « phase 1 » d'un accord commercial entre les États-Unis et la Chine présage une trêve dans la guerre commerciale que les deux puissances se livrent depuis 2018. Beijing s'est ainsi engagée à acheter pour 200 milliards de dollars de produits agricoles américains, ce qui inquiète Bruxelles qui pourrait être lourdement pénalisée dans son accès au marché chinois. L'Union Européenne a fait part de sa volonté de saisir l'OMC en cas de « distorsions commerciales ».

MARCHÉ DES BUREAUX

Stabilité du volume d'investissement en immobilier de bureaux, les capitaux internationaux à la manœuvre. L'investissement en immobilier de bureaux en France a totalisé environ 24 milliards d'euros en 2019 (stable par rapport à 2018), dont environ 20 milliards d'euros pour le seul marché francilien. Les bureaux localisés à Paris, en 1^{re} Couronne et à La Défense ont représenté la très large majorité des volumes investis. L'année s'est caractérisée par la percée des investisseurs internationaux sur le marché français à la recherche de sécurité en raison des incertitudes liées au Brexit et d'un contexte économique décevant en Allemagne. Ces incertitudes ont donc conduit les capitaux internationaux, principalement sud-coréens, suisses et américains, vers le marché français grâce à de bons fondamentaux économiques.

Nouvelle compression du bureau prime Quartier Central des Affaires (QCA) dans un environnement de taux d'emprunt bas. Les rendements des bureaux prime franciliens par rapport à l'OAT 10 ans bénéficient d'une prime de risque de 270 points de base (pb) à fin 2019, soit une compression de 40 pb par rapport à 2018. Ainsi, l'environnement de taux bas a contribué à engendrer une nouvelle compression du rendement immobilier prime. La valeur métrique moyenne en Île-de-France a connu une véritable envolée (+ 19 % sur un an)

et se positionne à 7 774 euros/m² en moyenne. Le segment Paris avec des valeurs métriques moyennes supérieures à 10 000 euros/m², dépassant même les 17 000 euros/m² dans le QCA, et le segment Croissant Ouest et la Défense qui avoisine les 7 000 euros/m² se distinguent des autres territoires aux valeurs moyennes inférieures à 5 000 euros/m².

Malgré un ralentissement, l'activité locative a été satisfaisante. En ligne avec la moyenne décennale, le volume de demande placée s'est établi à 2,3 millions de m² (- 10 % en un an). Le segment des transactions > 5 000 m² a pesé sur la croissance en ne dépassant pas le million de m² transactés alors que les transactions < 5 000 m² sont restées stables avec près de 1,5 million de m² placés. En dépit du ralentissement du volume de transactions, les loyers faciaux moyens sont en progression à 400 euros/m²/an pour les loyers de seconde main (+ 5 % sur un an) et à 397 euros m²/an pour les biens neufs ou restructurés (+ 4 % sur un an). La raréfaction de l'offre (2,7 millions de m² disponibles fin 2019) et la diminution des mesures d'accompagnement (sous la barre des 20 % en moyenne au troisième trimestre 2019) ont contribué à la hausse des loyers.

MARCHÉ DU COMMERCE

Avec 5,7 milliards d'euros investis en immobilier de commerce en 2019 (+ 19 % en un an), le marché a totalisé le flux de capitaux le plus important de ces 4 dernières années. L'Île-de-France et Lyon ont concentré une très large majorité des transactions. Les taux des actifs prime en pied d'immeuble sont restés stables sur un an à 2,5 % fin 2019. À l'inverse les centres commerciaux et les *retail parks* ont enregistré une décompression respectivement de 55 pb et 10 pb, soit un différentiel dorénavant avec le pied d'immeuble de plus de 200 pb.

Les valeurs locatives en pied d'immeuble ont connu des hausses pour les artères les plus attractives alors que des corrections ont été observées pour les emplacements où les flux piétons se tarissent. L'immobilier de commerce semble épouser la carte française de la fracture sociale et territoriale. Le marché se polarise ainsi d'un côté avec Paris et les grandes métropoles régionales avec des rendements bas mais aux perspectives positives, de l'autre côté, les zones périphériques avec une vacance élevée et aux valeurs locatives soumises à des corrections.

MARCHÉ DES SCPI

Les SCPI ont collecté en 2019 un montant historique de 8,5 milliards d'euros. Il représente 13 % de la capitalisation du secteur qui s'établit à 65,2 milliards d'euros. L'année 2019 marque donc une nouvelle étape dans la croissance accélérée de l'encours de SCPI, dont la capitalisation s'élevait à 33 milliards d'euros en 2015... Le Taux de Distribution sur Valeur de Marché 2019 atteint en moyenne 4,4 %, en légère hausse par rapport à 2018.

Cette croissance, sensible notamment sur le segment de la distribution en assurance vie, s'explique par la prolongation d'un environnement de taux bas, qui place le rendement des SCPI en très bonne position dans la hiérarchie des placements,

marquée en 2019 par la baisse de la rémunération du fonds euros et du Livret A, et par une année 2018 difficile pour le marché des actions.

La démocratisation du placement SCPI obéit à des fondamentaux qui devraient rester valables sur le long terme. Dans un contexte de crise du financement des retraites, et en l'absence de véritables fonds de pension, l'immobilier collectif apparaît comme l'un des moyens de capitalisation les plus attractifs pour les français.

Source des données chiffrées : ASPIM-IEIF, Oxford Economics, RCA, BNP PRE, Procos, Immostat, BNP PRE, CBRE, Primonial REIM.

LA DÉMARCHE ISR DE PRIMONIAL REIM

Responsabilité Sociale de l'Entreprise

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. Ainsi, la politique dite RSE (Responsabilité Sociale des Entreprises) de Primonial REIM repose sur la prise en compte de 4 dimensions complémentaires.

1. AGIR POUR LA PLANÈTE

Les bâtiments tertiaires sont parmi les premiers consommateurs d'énergie. La nécessaire décarbonation de l'immobilier – et d'abord des actifs existants – nous invite à mettre en place les indicateurs et les actions positives pour l'environnement, et à ne pas conforter l'étalement urbain. 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 »). À l'acquisition, nos due diligences s'attachent à définir les budgets nécessaires aux éventuels travaux à mettre en œuvre sur les actifs visés.

2. AGIR POUR NOS VILLES

L'immobilier est le lieu où nous devons relever le défi de la mixité, qu'elle soit sociale ou générationnelle. Les tensions sociales nous invitent à contribuer à une métropolisation plus inclusive. C'est le sens de notre investissement en logement intermédiaire. L'offre locative intermédiaire est

concentrée sur les zones « en tension foncière » (dont l'offre est inférieure à la demande locative) et se caractérise par des loyers plafonnés, à des conditions de ressources plus élevées que celles du logement social. Ainsi les familles des classes moyennes, qui ne peuvent plus se loger convenablement dans le parc privé de certaines métropoles, peuvent accéder aux centres-villes et y garantir une meilleure mixité sociale. Avec la SCPI Patrimmo Croissance, Primonial REIM a été la première Société de Gestion à créer un véhicule d'investissement en logement social et intermédiaire destiné au grand public. De même, certains investissements de Primonial REIM, tels que le portefeuille « Rue de la République » à Marseille, s'inscrivent dans une perspective de redéveloppement social et territorial, en partenariat avec les acteurs publics et privés locaux.

3. AGIR POUR L'HUMAIN

Au-delà de leur rôle économique, les entreprises ont un rôle à jouer pour contribuer au bien commun. Elles doivent élaborer des modèles respectueux de la planète et des hommes pour s'inscrire dans une croissance soutenable sur le long terme. L'évolution de nos modes de vie nous conduit à passer plus de 80 % (source Ademe – 2019) de notre temps à l'intérieur de bâtiments. Ce phénomène de société impose aux acteurs immobiliers de faire de la question de la santé, du confort et du bien-être une priorité dans la conception, la construction et l'exploitation des bâtiments, devenus de véritables lieux de vie.

En tant que Société de Gestion immobilière, nous nous employons à faire le lien entre les investissements immobiliers et les attentes de nos parties prenantes. Notre objectif est de créer de la valeur durable pour nos clients, nos collaborateurs, la société en déployant une politique RSE en adéquation avec nos valeurs d'innovation, de performance et d'exigence du service.

Nos engagements vis-à-vis de nos clients investisseurs

Nous appliquons pour nos clients nos principes de transparence, d'éthique et de responsabilité. Nous voulons donner à nos investisseurs toutes les clés pour prendre des décisions éclairées. Nous assurons un reporting personnalisé en fonction de leurs attentes. Nos organes de contrôles internes

et externes (département conformité et contrôle interne, gestion des risques, Conseil de Surveillance, Commissaires aux Comptes, ...) veillent à la maîtrise des processus mis en œuvre.

► **Notre action d'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. 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. Le siège social de Primonial REIM a été pensé pour favoriser la mobilité et offrir aux équipes un cadre de travail flexible et connecté, s'adaptant aux différents usages au fil de la journée. Le label *WiredScore*, niveau *Silver*, a récompensé ce travail. 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.

► **Notre engagement fort pour le développement de l'offre immobilière de santé et d'hébergement des seniors.** Nous investissons pour le compte de nos clients dans des murs d'établissements de santé (EHPAD, résidences seniors...) et d'éducation (crèches, écoles, universités...). Nous avons l'ambition de contribuer à combler le déficit de l'offre actuelle tout en répondant aux besoins croissants futurs. Primonial REIM est l'un des premiers investisseurs en immobilier de santé en Europe.

4. AGIR POUR LA SOCIÉTÉ

Depuis la création de la Société de Gestion, 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 promouvons un mécénat novateur pour que le don devienne la norme. Nous soutenons 3 associations : Fondation des Apprentis d'Auteuil, le réseau d'écoles numériques et inclusives Simplon et l'Hôpital Necker-Enfants Malades AP-HP dont l'un de nos fonds contribue au soutien financier. 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.

Investissement Socialement Responsable

La démarche responsable de Primonial REIM a été formalisée dans une **charte ISR** en 2018, disponible sur notre site www.primonialreim.com. Celle-ci a permis de cartographier les enjeux ESG les plus significatifs pour Primonial REIM et ses principaux clients investisseurs et locataires, au sein d'une **matrice de matérialité extra-financière**.

Depuis juillet 2019, **Primonial REIM est signataire de la charte des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI)** définis par le Secrétaire Général des Nations Unies. Les PRI visent à aider les investisseurs à intégrer les considérations environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) dans

la prise de décisions d'investissements, dans le cadre des 17 Objectifs de Développement Durable adoptés par l'ONU en 2015. Primonial REIM est également membre actif de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID).

En 2019, conformément à son plan d'actions, Primonial REIM a mis en place une démarche d'Investissement Socialement Responsable (dite « démarche ISR ») pour intégrer des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (dits « critères ESG ») à sa politique d'investissement et de gestion.

Cette démarche s'est traduite par :

- la mise en place d'une démarche volontaire d'« énergie management » sur 80 actifs de bureaux. Elle permet de centraliser sur une plateforme les consommations d'énergie au jour le jour, pour chaque locataire. Ainsi les usages énergétiques font l'objet d'une mesure et d'une discussion dans le cadre de la relation bailleur/preneur, et permettent de trouver des solutions d'optimisation ;
- la production d'une grille de notation des actifs immobiliers, comprenant 90 indicateurs Environnementaux, Sociaux ou de Gouvernance. La grille de notation ESG de Primonial REIM recouvre les catégories suivantes : intégration du bâtiment à son territoire, intégration des risques environnementaux, qualités propres au bâtiment, gestion technique du bâtiment, services aux occupants, flexibilité des espaces et du bâtiment, relations entre parties prenantes. Cette grille a vocation à s'appliquer à toutes les nouvelles acquisitions de Primonial REIM. Elle permet de documenter l'état de l'actif au regard de ces critères, dès la phase d'analyse de l'investissement ;
- les actions de Primonial REIM s'inscrivent dans la perspective du décret tertiaire (n° 2019-771 du 23 juillet 2019, entré en vigueur au 1^{er} octobre 2019), qui fixe des objectifs de réduction de la consommation d'énergie finale pour l'ensemble des bâtiments non résidentiels de plus de 1 000 m².

Le déploiement opérationnel de ces démarches dans la gestion quotidienne des actifs et des fonds s'accélérera en 2020 et se poursuivra dans les prochaines années.



RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

► RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

Au 31 décembre 2019, le patrimoine d'UfiFrance Immobilier compte 30 actifs (dont un en état futur d'achèvement) et se compose, en valeur, de 92,9 % de bureaux et 7,1 % de commerces. La totalité de ces actifs se situent en région parisienne, dont plus de 69 % à Paris intra-muros.

Le taux d'occupation financier s'élève à 91,8 % au 31 décembre 2019. Les principales vacances du portefeuille se situent à Nanterre et Courbevoie (92).

L'expertise du patrimoine immobilier, réalisée par l'expert externe en évaluation Expertises Galtier, fait état d'une valeur de 423 835 460 euros hors droits au 31 décembre 2019.

Sur le marché secondaire des parts, l'année 2019 a vu s'échanger 38 906 parts pour un montant total de 6 028 212 euros, soit un prix moyen d'exécution tous frais compris de 154,94 euros. Au 31 décembre 2019 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 6 861 parts, soit 0,33 % du nombre total de parts de votre SCPI.

Au titre de l'année 2019 le résultat net de votre SCPI s'élève à 9,31 euros par part. Nous vous proposons une distribution de 7,60 euros par part.

Suite à la décision de l'assemblée générale ordinaire du 27 juin 2019, une distribution de plus-value de 0,07 euro par part a également été réalisée pour les associés plein propriétaires et présents au capital à la date des cessions ayant donné lieu à ces plus-values.

L'assemblée générale annuelle 2020 sera l'occasion de présenter aux associés une proposition de modernisation des statuts afin de permettre la convocation et le vote électronique en assemblée générale. Chaque associé sera contacté individuellement par la Société de Gestion afin d'exprimer son souhait d'être convoqué en assemblée générale par courrier électronique, et de voter par voie électronique.

La Société de Gestion invite les associés à voter en faveur de ces résolutions, qu'elle estime être dans l'intérêt de la SCPI et de ses associés.

La Société de Gestion

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

► LE PATRIMOINE IMMOBILIER

Au 31 décembre 2019, la SCPI UfiFrance Immobilier détient un patrimoine de 30 actifs dont 27 immeubles de bureaux et 3 commerces pour une surface totale de 67 826 m². Sur les 30 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 Île-de-France.

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

- l'actif boulevard Saint-Germain (Paris, 75) comprend, aux 5^e et 6^e étages, une partie résidentielle ;
- 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 92,9 % du patrimoine immobilier de la SCPI (en valeur vénale au 31 décembre 2019) est composé d'actifs de bureaux et 7,1 % de murs de commerces.

100 % du patrimoine immobilier (en valeur vénale au 31 décembre 2019) est localisé en Île-de-France, dont 67,9 % à Paris intra-muros.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER en % de la valeur vénale des immeubles au 31/12/2019

	BUREAU	COMMERCE	
Paris	62,2 %	7,1 %	67,9 %
Région parisienne	30,7 %	0,0 %	32,1 %
TOTAL	92,9 %	7,1 %	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 2019, s'élève à 423 835 460 euros au 31 décembre 2019, 525 528 278 euros incluant les actifs détenus indirectement par la SCPI via des participations dans des SCI. A périmètre constant, la valeur vénale globale du patrimoine immobilier détenu en direct est en hausse de 8,86 %.

Les actifs qui ont connu des variations de leur valeur vénale les plus importantes sur l'année 2019 sont les suivants :

- ▶ l'immeuble de bureaux situé dans le 10^e arrondissement de Paris au 18, rue d'Hauteville a progressé de 55,6 % ;
- ▶ l'immeuble de bureaux sis 5, avenue d'Italie dans le 13^e arrondissement de Paris a connu une hausse de près de 34,9 % en 2019 ;
- ▶ l'immeuble de bureaux situé dans le 8^e arrondissement de Paris au 53, avenue Hoche a connu une progression de 32,2 % ;
- ▶ enfin, 3 actifs ont connu des baisses de valeur dont la plus significative concerne l'actif de bureaux situé au 177, avenue Georges Clémenceau à Nanterre avec une baisse de 10,3 % en 2019.

SITUATION LOCATIVE

Les revenus locatifs de la SCPI en 2019 s'élèvent à près de 19,6 millions d'euros, soit une baisse de 5,6 % par rapport à 2018.

Le patrimoine immobilier d'Ufrance Immobilier est loué à près de 115 locataires sur les actifs détenus directement et indirectement. Les 10 principaux locataires en termes de loyer annualisé représentent 59,8 % de l'ensemble des flux locatifs.

10 PRINCIPAUX LOCATAIRES							
LOCATAIRE	SECTEUR D'ACTIVITÉ	ACTIF	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	LOYER ANNUEL*	% DU REVENU LOCATIF*
NEXANS	Énergie	SCI Le Vinci	Courbevoie (92)	4, allée de l'Arche	Bureau	2 023 423	8,5 %
BPE	Banque	Louvre	Paris (75)	60-62, rue du Louvre	Bureau	1 829 722	7,7 %
GROUPE ALTICE	Média	Multi actifs	Paris (75)	Multi actifs	Bureau	1 781 705	7,5 %
MANO MANO	Bricolage	Bayen	Paris (75)	52-54, rue Bayen	Bureau	1 562 452	6,6 %
BNP PARIBAS	Banque	3 Fontanot	Nanterre (92)	85-93, rue des Trois Fontanots	Bureau	1 502 200	6,3 %
ISCOM	École	Londres	Paris (75)	4, Cité de Londres	Bureau	1 311 275	5,5 %
DRFIP ÎLE DE FRANCE	Administration	Croissant	Paris (75)	18, rue du Croissant	Bureau	1 282 898	5,4 %
SEDIF	Administration	Saint-Germain	Paris (75)	120, boulevard Saint-Germain	Bureau	1 048 921	4,4 %
MUSÉE DU LOUVRE	Culture	Sainte-Anne	Paris (75)	4-8, rue Sainte-Anne	Bureau	978 512	4,1 %
O.C.D.E.	Finance	SCI Boulogne Le Gallo	Boulogne-Billancourt (92)	46, quai Alphonse Le Gallo	Bureau	896 479	3,8 %
TOTAL						14 217 587	59,8 %

* Par transparence et en quote-part de détention.

Le taux d'occupation financier ⁽¹⁾ s'élève pour l'année 2019 à 91,72 % en moyenne.

En termes de surface, sur les 67 826 m² du patrimoine immobilier d'Ufrance Immobilier, 7 874 m² étaient vacants au 31 décembre 2019, soit un taux d'occupation physique de 88,4 % ⁽²⁾ à cette date.

Les surfaces vacantes au 31 décembre 2019 sont les suivantes :

SURFACES VACANTES					
ACTIF	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² *	LOYER ANNUEL POTENTIEL*
Giraudoux	Paris 16 (75)	18, rue Jean Giraudoux	Bureau	248	117 800
Plein Ouest	Nanterre (92)	177, avenue Georges Clémenceau	Bureau	1 316	171 080
Maison de la Défense	Courbevoie (92)	12, place de la Défense	Bureau	2 112	834 240
Miromesnil	Paris 8 (75)	69-71, rue Miromesnil	Bureau	2 670	1 708 800

(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.

.../...

SURFACES VACANTES					
ACTIF	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² *	LOYER ANNUEL POTENTIEL*
Plein Centre II	Montigny-le-Bretonneux (78)	41-43, avenue du Centre	Bureau	574	83 230
Bonaparte	Paris 6 (75)	64, rue Bonaparte	Commerce	312	350 000
Hoche	Paris 8 (75)	53, avenue Hoche	Bureau	113	60 000
Ardeko	Boulogne-Billancourt (92)	58, avenue Émile Zola	Bureau	530	253 132
TOTAL				7 874	3 578 282

* Par transparence et en quote-part de détention.

Au cours de l'année 2019, 6 111 m² ont été libérés. Les congés reçus en 2019 pour l'année 2020 portent sur 1 674 m², soit 2,5 % de la surface en exploitation.

CONGÉS							
LIBÉRATIONS 2019							
LOCATAIRE	ACTIF	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² *	LOYER ANNUEL POTENTIEL*	DATE DE DÉPART
EDF	Miromesnil	Paris 8 (75)	69-71, rue Miromesnil	Bureau	2 670	1 522 680	26/12/2019
ALLERGAN	Maison de La Défense	Courbevoie (92)	12, place de la Défense	Bureau	1 132	447 140	14/11/2019
CPF ASSET MANAGEMENT	Ardeko	Boulogne-Billancourt (92)	58, avenue Émile Zola	Bureau	402	196 232	31/12/2019
I-BUSINESS SOLUTIONS	Plein Centre II	Montigny-le-Bretonneux (78)	41-43, avenue du Centre	Bureau	323	56 150	27/08/2019
YELE	Plein Ouest	Nanterre (92)	177, avenue Georges Clémenceau	Bureau	319	41 470	14/08/2019
TAGETIK	Giraudoux	Paris 16 (75)	18, rue Jean Giraudoux	Bureau	259	135 025	31/05/2019
TEXA SERVICES	Plein Centre II	Montigny-le-Bretonneux (78)	41-43, avenue du Centre	Bureau	251	41 995	31/03/2019
LICCIONI	Plein Centre II	Montigny-le-Bretonneux (78)	41-43, avenue du Centre	Bureau	251	36 395	31/12/2019
SUADEO	Italie	Paris 13 (75)	5, avenue d'Italie	Bureau	192	75 540	15/12/2019
INVESTISSEMENT ET DEVELOPPEMENT	Hoche	Paris 8 (75)	53, avenue Hoche	Bureau	113	60 000	31/03/2019
PRINCIPALES LIBÉRATIONS 2019					5 912	2 612 627	
AUTRES LIBÉRATIONS 2019					199	40 482	
TOTAL LIBÉRATIONS 2019					6 111	2 653 109	

* Par transparence et en quote-part de détention.

CONGÉS							
LIBÉRATIONS À VENIR							
LOCATAIRE	ACTIF	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² *	LOYER ANNUEL POTENTIEL*	DATE DE DÉPART
JTEKT EUROPE	Plein Ouest	Nanterre (92)	177, avenue Georges Clémenceau	Bureau	391	66 130	31/03/2020
POP CORN MEDIA	Giraudoux	Paris 16 (75)	18, rue Jean Giraudoux	Bureau	307	151 600	12/04/2020
COMPUTERLAND	Plein Ouest	Nanterre (92)	177, avenue Georges Clémenceau	Bureau	108	17 640	30/04/2020
INTERFACE IDF OUEST	Plein Ouest	Nanterre (92)	177, avenue Georges Clémenceau	Bureau	339	50 790	31/05/2020
DUNKERQUE LNG	Maison de La Défense	Courbevoie (92)	12, place de la Défense	Bureau	529	213 155	30/06/2020
TOTAL CONGÉS ET LIBÉRATIONS À VENIR					1 674	499 315	

* Par transparence et en quote-part de détention.

14 nouveaux baux et 1 renouvellement ont été finalisés par les équipes de Primonial REIM au cours de l'exercice 2019 et ont permis de louer ou relouer 2 444 m² :

ACTIONS COMMERCIALES							
NOUVEAUX BAUX							
ACTIFS	VILLE	ADRESSE	LOCATAIRE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² *	LOYER ANNUEL*	DATE D'EFFET
Hoche	Paris 8 (75)	53, avenue Hoche	DOJOVC	Bureau	153	70 518	01/01/2019
Plein Ouest	Nanterre (92)	177, av. Georges Clémenceau	Fekra Consulting	Bureau	199	31 855	15/01/2019
Plein Ouest	Nanterre (92)	177, av. Georges Clémenceau	Aditus Technologies	Bureau	0	2 000	01/02/2019
Italie	Paris 13 (75)	5, avenue d'Italie	APLON	Bureau	174	74 220	01/02/2019
Ardeko	Boulogne-Billancourt (92)	58, avenue Émile Zola	Link Mobility	Bureau	92	44 012	01/03/2019
Sainte-Anne	Paris 1 (75)	4-8, rue Sainte-Anne	Mr Blondel	Bureau	26	8 100	01/04/2019
Sainte-Anne	Paris 1 (75)	4-8, rue Sainte-Anne	Mr Menouar Menari et Mr Fromont	Bureau	26	8 181	15/04/2019
Plein Centre II	Montigny-le-Bretonneux (78)	41-43, avenue du Centre	Insertion Handicapés Yvelines	Bureau	251	37 650	01/05/2019
Hauteville	Paris 9 (75)	18, rue d'Hauteville	Space Management	Bureau	494	284 050	02/05/2019
Giraudoux	Paris 16 (75)	18, rue Jean Giraudoux	La Banque Postale	Bureau	259	165 040	01/06/2019
Plein Ouest	Nanterre (92)	177, av. Georges Clémenceau	Fekra Consulting	Bureau	75	10 803	01/07/2019
Plein Ouest	Nanterre (92)	177, av. Georges Clémenceau	Protection Sécurité Privée 66	Bureau	75	14 500	01/10/2019
Plein Ouest	Nanterre (92)	177, av. Georges Clémenceau	AC Franchise	Bureau	107	19 980	01/11/2019
Italie	Paris 13 (75)	5, avenue d'Italie	Graitec France	Bureau	185	86 032	16/12/2019
TOTAL					2 115	856 941	

* Par transparence et en quote-part de détention.

ACTIONS COMMERCIALES							
RENOUVELLEMENT & AVENANT							
ACTIFS	VILLE	ADRESSE	LOCATAIRE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² *	LOYER ANNUEL*	DATE D'EFFET
Plein Ouest	Nanterre (92)	177, avenue Georges Clémenceau	Freudenberg Sealing Technologies	Bureau	329	60 000	01/07/2019
TOTAL					329	60 000	

* Par transparence et en quote-part de détention.

ACQUISITIONS 2019

Il n'y a pas eu d'acquisition sur l'année 2019.

CESSIONS

DATE DE CESSION	DATE D'ACQUISITION	ACTIF	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACES EN M ²	PRIX DE VENTE NET DES FRAIS
21/03/2019 et le 04/07/2019	18/01/91	Tour Maine Montparnasse	Paris 15 (75)	33, avenue du Maine	Bureau	645	3 137 847
TOTAL						645	3 137 847

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 2019.

ENSEMBLE DES TRAVAUX	
Travaux réalisés	917 512,25
Provision pour Gros Entretien au 31 décembre 2019	901 662,06

Sur l'exercice 2019, les travaux les plus significatifs comptabilisés sont les suivants :

GROS TRAVAUX	
Paris – 69-71 rue Miromesnil	206 636,69
Courbevoie – 12, place de La Défense	206 199,45
Paris – 18, rue Jean Giraudoux	106 055,00
Paris – 18 rue d'Hauteville	90 050,00
Paris – 5, avenue d'Italie	77 929,64
Paris – 120, boulevard Saint-Germain	75 263,97
Paris – 4-8 rue Sainte-Anne	69 380,29
Paris – 170, boulevard Haussmann	49 071,08
TOTAL	880 586,12

RATIO D'ENDETTEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2019

Ratio statutaire	30,00 %
Valeur d'expertise 2019 par transparence*	582 385 732
Dettes au 31/12/2019**	138 818 931
Ratio d'endettement 2019	23,84 %
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 2019, le résultat de la SCPI UfiFrance Immobilier s'élevait à 19 342 473 euros, portant ainsi, compte tenu du report à nouveau de l'exercice antérieur de 11 786 168 euros, le montant total distribuable à 31 128 641 euros.

La distribution de dividendes au titre de l'exercice 2019 s'est élevée à 15 794 342,76 euros, soit 7,60 euros pour une part en jouissance tout au long de l'année, stable par rapport à l'exercice précédent.

Au titre de l'exercice 2019, une distribution de plus-value a également été réalisée de 0,07 euro pour une part au capital à la date de cession.

	2015	2016	2017	2018	2019
Prix d'exécution, tous frais compris au 1 ^{er} janvier	150,80	150,80	161,97	161,97	151,92
Résultat ⁽¹⁾	5,78	7,35	7,94	8,63	9,31
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾	8,04*	7,60	7,60	7,98	7,67
dont distribution de réserves ⁽⁴⁾	0,00	0,00	0,00	0,38	0,07
Taux de distribution sur valeur de marché ^{(1) (2)}	5,22 %	4,74 %	4,76 %	4,87 %	4,95 %
Report à nouveau cumulé par part en capital ^{(1) (3)}	0,82	0,57	4,64	5,67	7,38

(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.

(4) Ces chiffres s'entendent pour une part au capital à la date de cession.

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

Après affectation du résultat 2019, le report à nouveau s'élèvera à 15 334 298 euros, soit 7,38 euros par part et 354 jours de distribution.

Taux de distribution sur valeur de marché 2019	4,95 %
Taux de rentabilité interne (TRI)	
TRI 5 ans	3,27 %
TRI 10 ans	5,86 %
TRI 15 ans	5,82 %
TRI 20 ans	6,22 %

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 2019, au nombre de 8 852.

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⁾
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
2019	317 965 060,00	-	2 078 203,00	8 852	-	151,92

(1) Capital fermé.

(2) Correspond au prix d'exécution tous 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 2019, 38 906 parts se sont échangées sur le marché secondaire d'Ufrance Immobilier. Le prix d'exécution tous frais compris (151,92 euros au 5 décembre 2019) 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 6 861 parts, soit 0,33 % 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 2019, 276 parts d'Ufrance Immobilier ont été échangées sur ce marché.

VALEURS DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2019

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	367 658 214,97
Participations financières	109 602 826,17
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(101 670 382,38)
Valeur comptable	375 590 658,76
Valeur comptable ramenée à une part	180,73
Valeur des immeubles « actuelle »	423 835 460,00
Valeur des parts de société « actuelle »	101 692 817,99
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(86 657 963,63)
Valeur de réalisation	438 870 314,36
Valeur de réalisation ramenée à une part	211,18
Valeur de réalisation	438 870 314,36
Frais d'acquisition des immeubles	36 878 180,90
Commission de souscription*	25 624 743,10
Valeur de reconstitution	501 373 238,36
Valeur de reconstitution ramenée à une part	241,25

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

ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIION OU DE RETRAIT

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES OU RETIRÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE TOTAL DE PARTS EN CIRCULATION AU 1 ^{ER} JANVIER	DEMANDE DE CÉSSIONS OU DE RETRAITS EN SUSPENS	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UNE CÉSSION OU D'UN RETRAIT	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CÉSSIONS, LES RETRAITS (EN EUROS HT)
2015	53 099	2,56 %	6 820	1 mois	0
2016	51 663	2,49 %	2 084	1 mois	0
2017	61 011	2,94 %	4 087	1 mois	0
2018	39 464	1,90 %	6 425	1 mois	0
2019	38 906	1,87 %	6 861	1 mois	0

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

	2015		2016		2017		2018		2019	
	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	9,64	96,68 %	9,21	95,36 %	9,62	94,15 %	9,99	88,19 %	9,41	80,12 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,00	0,00 %	0,00	0,01 %	0,00	0,00 %	0,05	0,44 %	0,00	0,02 %
Produits divers	0,33	3,32 %	0,45	4,63 %	0,60	5,85 %	1,29	11,37 %	2,33	19,85 %
TOTAL DES REVENUS	9,97	100,00 %	9,66	100,00 %	10,22	100,00 %	11,33	100,00 %	11,75	100,00 %
CHARGES										
Commission de gestion	0,96	9,67 %	0,92	9,54 %	0,96	9,42 %	1,00	8,82 %	1,04	8,82 %
Autres frais de gestion*	0,36	3,60 %	0,35	3,58 %	0,59	5,76 %	0,79	6,98 %	0,69	5,91 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,04	0,41 %	0,04	0,44 %	0,29	2,80 %	0,15	1,35 %	0,14	1,21 %
Charges immobilières non récupérées	0,85	8,56 %	0,59	6,13 %	0,58	5,69 %	0,68	6,03 %	0,41	3,45 %
SOUS TOTAL – CHARGES EXTERNES	2,22	22,24 %	1,90	19,69 %	2,42	23,66 %	2,63	23,18 %	2,28	19,39 %
AMORTISSEMENTS NETS										
– patrimoine	0,00	0,01 %	0,00	0,02 %	0,00	0,01 %	0,01	0,09 %	0,16	1,32 %
– autres (charges à étaler)										
PROVISIONS										
– dotation nette relative aux provisions pour gros entretiens	1,94	19,44 %	0,42	4,36 %	(0,16)	(1,57 %)	0,05	0,43 %	(0,05)	(0,43 %)
– dotation nette relative aux autres provisions ⁽¹⁾	0,04	0,36 %	(0,01)	(0,09 %)	0,02	0,19 %	0,01	0,12 %	0,06	0,48 %
SOUS TOTAL – CHARGES INTERNES	1,98	19,82 %	0,41	4,28 %	(0,14)	(1,37 %)	0,07	0,65 %	0,16	1,37 %
TOTAL DES CHARGES	4,19	42,06 %	2,32	23,97 %	2,28	22,30 %	2,70	23,82 %	2,44	20,76 %
RÉSULTAT	5,78	57,94 %	7,35	76,03 %	7,94	77,70 %	8,63	76,18 %	9,31	79,24 %
Report à nouveau	0,82	0,08	0,57	0,06	3,96	38,78 %	5,67	50,05 %	7,38	62,82 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	8,04**	80,64 %	7,60	78,66 %	7,60	74,39 %	7,60	67,07 %	7,60	64,71 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	8,04**	80,64 %	7,60	78,66 %	7,60	74,39 %	7,60	67,07 %	7,60	64,71 %

* 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 depositaire, 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 2019 d'Ufi France Immobilier progressent de 3,65 % par rapport à 2018 sous l'effet de la hausse des produits divers dont les dividendes des participations immobilières.

Le résultat d'Ufi France Immobilier s'établit à 9,31 euros par part, en hausse de 7,8 % par rapport à l'exercice 2018. La distribution de dividendes s'établit à 7,60 euros par part et le report à nouveau est porté à 7,38 euros par part.

▶ EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2018*	DURANT L'ANNÉE 2019	TOTAL AU 31/12/2019
Fonds collectés	442 870 893,31		442 870 893,31
Plus et moins values sur cessions d'immeubles	21 216 977,61	(1 430 243,61)	19 786 734,00
Moins value renouvellements immobilisations		(822 501,80)	(822 501,80)
Achats d'immeubles (directs ou indirects)	(481 009 317,72)	3 425 839,61	(477 583 478,11)
Comptes courants	(365 953,73)	(13 628,27)	(379 582,00)
Amortissements des constructions	14 720 552,76	(609 796,07)	14 110 756,69
Amortissements des AAI (Aménagements, Agencements et Installations)		322 436,97	322 436,97
Frais d'acquisition des immobilisations	(53 959 109,63)		(53 959 109,63)
Commission de souscription	(47 636 476,22)		(47 636 476,22)
Emprunts	84 000 000,00	(1 280 000,00)	82 720 000,00
SOMMES RESTANT À INVESTIR	(20 162 433,62)	(407 893,17)	(20 570 326,79)

* Depuis l'origine de la société.

▶ INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

En application de l'article D. 441-4 du Code de commerce, nous vous présentons dans les tableaux suivants la décomposition, à la date de clôture du 31 décembre 2019, 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		4	1	1	70	76
Montant total des factures TTC concernées		14 293,00	11 088,00	(4 214,55)	57 941,36	79 107,81
% du montant total TTC des achats de l'exercice		0,21 %	0,16 %	(0,06 %)	0,84 %	1,15 %
% 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 de 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			638 071,10		774 726,57	1 412 797,67
% du montant total TTC des achats de l'exercice						
% du CA TTC de l'exercice			2,00 %		2,43 %	4,34 %
(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 de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement						

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

La Société de Gestion rappelle que l'assemblée générale annuelle tenue en 2019 a approuvé les précisions apportées aux modalités de calcul des commissions de gestion, d'acquisition et de cession, qui expliquent comment sont neutralisés les risques de perception de ces commissions à plusieurs niveaux. Ces bases de calcul figurent dans les statuts et la note d'information de la SCPI.

► 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 2019. 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 2019, 6 861 parts de SCPI 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 2019, 36 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 2019

L'enveloppe de rémunération brute attribuée par Primonial REIM à ses collaborateurs a représenté 11 172 000 euros pour un effectif moyen de 137,0 ETP.

Primonial REIM a consacré un budget de 44 % (70 % en rémunération fixe et 30 % 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 2019
Salaires fixes	9 021
% du total des rémunérations	81 %
Rémunérations variables totales (différées + non différées)	2 151
% du total des rémunérations	19 %
dont rémunérations variables non différées	2 151
dont rémunérations variables différées	0
TOTAL	11 172
ETP moyen	137,0

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 2019
Rémunération des preneurs de risques ayant un impact direct sur le profil de risque des véhicules d'investissement (dirigeants, gérants, ...)	2 442
% du total des rémunérations	50 %
Rémunération des « cadres supérieurs » (directeurs et responsables de départements non gérants, ...)	2 463
% du total des rémunérations	50 %
TOTAL	4 905
Dont salaires fixes	70 %
Dont rémunération variable	30 %

▶ 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 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 deuxième 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.



HECLA – LA DÉFENSE (92)
Droits photo : AJN



LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2019

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

	31/12/2019		31/12/2018	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	367 658 214,97	423 835 460,00	373 038 518,29	392 133 840,00
Terrains et constructions locatives	359 008 723,75	423 835 460,00	363 759 549,27	392 133 840,00
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations en cours	509 266,33		2 105 672,08	
Agencements, aménagements, installations	8 462 661,86		7 173 296,94	
Amortissements des aménagements et installations	(322 436,97)			
Provisions liées aux placements immobiliers	(15 012 418,75)	0,00	(15 728 364,68)	0,00
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	(14 110 756,69)		(14 720 552,76)	
Gros Entretien	(901 662,06)		(1 007 811,92)	
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés	109 602 826,17	101 692 817,99	107 970 799,43	100 353 240,22
Immobilisations financières contrôlées	109 602 826,17	101 692 817,99	107 970 799,43	100 353 240,22
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
TOTAL I (Placements immobiliers)	462 248 622,39	525 528 277,99	465 280 953,04	492 487 080,22
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Titres financiers non contrôlés	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances rattachées à des participations	380 064,57	380 064,57	366 233,78	366 233,78
Avances en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	380 064,57	380 064,57	366 233,78	366 233,78
Avances en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II (Immobilisations financières)	380 064,57	380 064,57	366 233,78	366 233,78
AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation	118 129,33	118 129,33	115 461,89	115 461,89
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que titres de participation	118 129,33	118 129,33	115 461,89	115 461,89
Créances	8 644 731,37	8 644 731,37	7 686 905,10	7 686 905,10
Locataires et comptes rattachés	2 088 529,52	2 088 529,52	1 636 982,00	1 636 982,00
Provisions pour dépréciation des créances locataires	(395 344,72)	(395 344,72)	(278 398,58)	(278 398,58)
Créances fiscales	121 144,37	121 144,37	359 928,47	359 928,47
Fournisseurs et comptes rattachés	32 454,98	32 454,98	1 052 295,59	1 052 295,59
Autres créances	6 797 947,22	6 797 947,22	4 916 097,62	4 916 097,62
Valeurs de placement et disponibilités	2 553 885,69	2 553 885,69	2 628 503,65	2 628 503,65
Valeurs mobilières de placement				
Autres disponibilités	2 553 885,69	2 553 885,69	2 628 503,65	2 628 503,65
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	11 316 746,39	11 316 746,39	10 430 870,64	10 430 870,64
AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	0,00	0,00	0,00	0,00
Dettes	(98 357 194,81)	(98 357 194,81)	(99 631 687,08)	(99 631 687,08)
Dettes financières				
– Dépôts et cautionnements reçus	(2 765 060,95)	(2 765 060,95)	(2 636 267,44)	(2 636 267,44)
– Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	(82 836 508,15)	(82 836 508,15)	(84 016 911,12)	(84 016 911,12)
– Emprunts et dettes financières divers				
– Banques créditrices	0,00	0,00	(2 013 601,75)	(2 013 601,75)
Dettes d'exploitation				
– Fournisseurs et comptes rattachés	(725 133,82)	(725 133,82)	(1 190 876,02)	(1 190 876,02)
– Locataires et comptes rattachés	(387 520,64)	(387 520,64)	(287 668,02)	(287 668,02)
Dettes diverses				
– Dettes fiscales	(550 557,70)	(550 557,70)	(461 868,97)	(461 868,97)
– Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	(57 705,41)	(57 705,41)	(57 705,41)	(57 705,41)
– Associés à régulariser	(417 963,25)	(417 963,25)	(375 811,40)	(375 811,40)
– Associés dividendes à payer	(3 948 971,46)	(3 948 971,46)	(3 948 113,97)	(3 948 113,97)
– Autres dettes diverses	(6 667 773,43)	(6 667 773,43)	(4 642 862,98)	(4 642 862,98)
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	(98 357 194,81)	(98 357 194,81)	(99 631 687,08)	(99 631 687,08)
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	13 124,39	13 124,39	15 346,95	15 346,95
Produits constatés d'avance	(10 704,17)	(10 704,17)	(2 166 443,74)	(2 166 443,74)
TOTAL V (Comptes de Régularisation)	2 420,22	2 420,22	(2 151 096,79)	(2 151 096,79)
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I + II + III + IV + V)	375 590 658,76		374 295 273,59	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE ⁽¹⁾		438 870 314,36		401 501 400,77

(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.

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES DU 1^{ER} JANVIER 2019 AU 31 DÉCEMBRE 2019

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE AU 01/01/2019	AFFECTATION 2018	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE AU 31/12/2019 ⁽¹⁾
Capital	317 965 060,00			317 965 060,00
Capital souscrit	317 965 060,00			317 965 060,00
Primes d'émission et de fusion	23 310 247,46			23 310 247,46
Primes d'émission ou de fusion	124 905 833,31			124 905 833,31
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	(98 176 440,58)			(98 176 440,58)
Prélèvement sur prime d'émission – Cautiion bancaire				
Prélèvement sur prime d'émission – Frais acquisition	(3 419 145,27)			(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				
Écart de réévaluation				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values sur cessions d'immeubles et titres financiers contrôlés	21 216 977,61		(2 252 745,41)	18 964 232,20
Réserves	16 820,93			16 820,93
Report à nouveau	9 641 632,34	2 144 535,25		11 786 167,59
Résultat de l'exercice	2 144 535,25	(2 144 535,25)	3 548 130,58	3 548 130,58
Résultat de l'exercice ⁽²⁾	17 938 877,96	(17 938 877,96)	19 342 473,34	19 342 473,34
Acomptes sur distribution	(15 794 342,71)	15 794 342,71	(15 794 342,76)	(15 794 342,76)
TOTAL GÉNÉRAL	374 295 273,59		1 295 385,17	375 590 658,76

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

(2) Avant acomptes et prélèvement libératoire.

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2019

	31/12/2019	31/12/2018
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	19 557 604,45	20 769 044,19
Charges facturées	2 213 167,00	2 311 665,82
Produits des participations contrôlées	3 945 736,00	1 831 217,27
Produits annexes	894 227,30	820 955,84
Reprises de provisions pour gros entretien	390 799,32	468 581,32
Transferts de charges immobilières	45 152,91	1 506 842,29
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	27 046 686,98	27 708 306,73
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	2 213 167,00	2 311 665,82
Travaux de gros entretien	187 200,77	205 238,96
Charges d'entretien du patrimoine locatif	109 145,51	113 514,83
Dotations aux provisions pour gros entretien	284 649,46	570 924,24
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	993 224,34	3 214 785,39
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES	3 787 387,08	6 416 129,24
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I - II)	23 259 299,90	21 292 177,49
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	49 686,21	23 272,35
Autres produits d'exploitation	511,46	2 342,30
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION	50 197,67	1 098 760,53
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la Société de Gestion	2 152 089,79	2 076 904,42
Commissions de souscription		
Charges d'exploitation de la société		1 073 145,88
Diverses charges d'exploitation	506 567,54	438 141,50
Dotations aux amortissements d'exploitation	322 436,97	21 427,57
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses	166 632,35	51 839,81
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION	3 147 726,65	3 661 459,18
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I - II)	(3 097 528,98)	(2 562 698,65)
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants	1 994,17	
Autres produits financiers	3 125,76	103 654,45
Reprises de provisions sur charges financières		
Transfert de charges financières		
TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS	5 119,93	103 654,45
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	798 935,92	834 843,73
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	31 314,03	54 048,56
Dépréciations		
TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES	830 249,95	888 892,29
RÉSULTAT FINANCIER C = (I - II)	(825 130,02)	(785 237,84)
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	5 832,44	22 090,96
Reprises de provisions exceptionnelles		
Transfert de charges exceptionnelles		
TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS	5 832,44	22 090,96
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles		27 454,00
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES	0,00	27 454,00
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I - II)	5 832,44	(5 363,04)
RÉSULTAT NET (A + B + C + D)	19 342 473,34	17 938 877,96



ANNEXE FINANCIÈRE

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 ».

Au 31 décembre 2019, les travaux de cette nature dans la SCPI UfiFrance Immobilier s'élèvent à 8 462 661,86 euros.

Ces travaux font l'objet d'un amortissement linéaire calculé sur 6 ans correspondant à la durée moyenne d'utilisation.

Au 31/12/2019, une dotation aux amortissements a été comptabilisée pour 322 436,97 euros.

Remplacement d'éléments d'un actif

Depuis le 1^{er} janvier 2017 et selon l'article 131-35 du règlement susvisé, 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 31 décembre 2019, les travaux de cette nature dans la SCPI UfiFrance Immobilier s'élèvent à 822 501,80 euros.

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 « Immobilisations 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'immobilisations en cours est transféré en compte d'immobilisations 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'immobilisations. Tout au long de la construction, une mention est faite en annexe dans les engagements hors bilan pour le solde restant à payer au titre de la VEFA.

Prélèvements sur prime d'émission

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.

Au cours de l'exercice 2019, il n'a pas été constaté de frais d'acquisitions dans la SCPI UfiFrance Immobilier.

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 Galtier Valuation 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-flows* (DCF).

Au 31 décembre 2019, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier détenu en direct par la SCPI Ufrance Immobilier est de 423 835 460 euros hors droits.

Valeurs vénales des titres, parts, actions d'entités admises à l'actif des SCPI

Dans le cadre de la directive AIFM 2011/61/UE sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs, et suite à la modification de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, les SCPI sont dorénavant autorisées à détenir dans leur patrimoine, des parts de sociétés de personnes non admises sur un marché mentionné aux articles L. 421-4, L. 422-1 et L. 423-1 du Code monétaire et financier sous réserve de certaines conditions.

À ces fins, et dans le respect de la recommandation 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 2019, la SCPI Ufrance Immobilier détient des participations dans le capital de neuf sociétés civiles immobilières pour un montant total de 109 602 826,17 euros. À cette même date, l'actif net comptable réévalué de ces dernières s'établit à 101 692 817,99 euros.

Les revenus issus de ces derniers sont inscrits au compte de résultat en revenus immobiliers.

Les titres de participations non contrôlées suivent eux les principes généraux du 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

Le plan comptable des SCPI dispense les SCPI d'amortir leurs immobilisations. Toutefois, ces dernières dotent chaque année une provision pour gros entretien.

Les provisions pour gros entretiens sont destinées à faire face à des travaux dont la réalisation est rendue nécessaire pour le maintien des immeubles dans un état conforme à leur destination.

Depuis le 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.

Au 31 décembre 2019, la dotation à la provision pour gros entretien selon la méthode décrite ci-dessus s'établit à 284 649,46 euros.

Une reprise de provision pour gros entretien a été constatée dans les comptes à fin 2019 pour un montant de 390 799,32 euros.

Au 31 décembre 2019, la provision pour gros entretien s'établit à 901 662,06 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 comptabilisées 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'UE. 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'UE 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 2019, la cession de l'actif immobilier Tour Maine Montparnasse a été réalisée, permettant de dégager une moins-value nette comptable de 1 284 769,40 euros.

Les honoraires d'arbitrages ont fait l'objet d'un transfert de charges immobilières sur le compte de plus ou moins-value à hauteur 45 152,91 euros.

Une mise en distribution partielle de la plus-value réalisée en 2018 pour l'actif Boulogne Le Silly pour un montant de 145 474,12 euros a été versée en 2019 au profit des associés présents à la date de cession.

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 166 632,35 euros a été constituée au 31 décembre 2019. Les reprises se sont élevées à 49 686,21 euros.

Au 31 décembre 2019, la provision pour dépréciation des créances douteuses s'établit à 395 344,72 euros.

Commission de gestion

Lors de l'assemblée générale extraordinaire du 12 juillet 2019, le calcul de la commission de gestion a fait l'objet d'une modification et d'une mise à jour de la note d'information des SCPI.

Auparavant, elle était calculée comme suit :

- ▶ 10 % HT maximum (soit 12 % TTC) des produits locatifs HT encaissés pour l'administration et la gestion de son patrimoine.

Son calcul inclut dorénavant les SCPI dont elle détient une participation, soit :

- ▶ 10 % HT maximum (+ 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.

Au 31 décembre 2019, compte tenu du changement de méthode, la commission de gestion s'élève à 2 152 089,79 euros. Au 31 décembre 2018, elle s'élevait à 2 076 904,42 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 Manager* à la SCPI.

Depuis le 1^{er} janvier 2019, la SCPI inclut également dans sa refacturation 100 % des honoraires de gestion facturés par le *Property Management* aux sociétés dans laquelle elle détient une participation et ce, à hauteur de sa quote part de détention. En contrepartie, il est déduit de ce calcul, les commissions refacturées directement par les SCPI concernées.

Au 31 décembre 2019, compte tenu du changement de méthode, la commission refacturée s'élève à 740 547,27 euros. Au 31 décembre 2018, elle s'élevait à 662 504,27 euros.

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées (SCPI 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)	2 152 089,79
Commission de cession d'actifs immobiliers (HT)	39 719,58
Commission de réinvestissement (HT)	35 980,52

SOCIÉTÉ DE GESTION – PRIMONIAL REIM	
RÉMUNÉRATIONS VERSÉES	
Refacturation des prestations de <i>Property Management</i> (HT)	740 547,27
SCI Pearl	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes encaissés	849 497,64
SCI Quadrans Est	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes encaissés	406 632,64
SCI Quadrans Sud	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes encaissés	301 125,30
SCI Quadrans Nord	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes encaissés	221 704,60
SCI Quadrans Ouest	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes encaissés	348 826,14
SCI Ardeko	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes encaissés	772 649,68
SCI Le Vinci	
Avances en comptes courant	150 000,00
Intérêts des avances en comptes courant	482,57
Dividendes encaissés	181 800,00
SCI Boulogne Le Gallo	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes encaissés	686 000,00

FAITS SIGNIFICATIFS 2019

Emprunts

Au 31 décembre 2019, le tirage des emprunts est de 82 720 000 euros et les intérêts payés au cours de l'exercice s'élèvent à 798 935,92 euros.

Acquisitions et cessions du patrimoine immobilier

Les mouvements réalisés sur le patrimoine courant 2019 (y compris sur les titres) sont détaillés dans la partie Variations des Immobilisations de ce rapport.

ÉVÉNEMENTS POST CLOTURE

Les événements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont déjà impacté l'économie française et européenne sur le début de l'exercice 2020.

Ces événements postérieurs à la clôture de l'exercice n'ont pas conduit à ajuster les comptes 2019 mais pourraient avoir un impact sur l'évaluation et la performance de la société, sans néanmoins remettre en cause sa continuité d'exploitation pendant les 12 prochains mois.

CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2019	2018
COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE		
Produits de la SCPI	27 107 837,02	28 932 812,67
dont loyers	19 557 604,45	20 769 044,19
Total des charges	7 765 363,68	10 993 934,71
Résultat	19 342 473,34	17 938 877,96
Dividende	15 794 342,76	15 794 342,71
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	375 590 658,76	374 295 273,59
Immobilisations locatives	367 658 214,97	373 038 518,29
Titres, parts et actions des entités contrôlées	109 602 826,17	107 970 799,43
Avances en compte courant et créances rattachés à des participations contrôlées	380 064,57	366 233,78
	GLOBAL 2019	PAR PART 2019
AUTRES INFORMATIONS		
Bénéfice	19 342 473,34	9,31*
Dividende	15 794 342,76	7,60*
PATRIMOINE		
Valeur vénale / expertise	525 528 277,99	252,88
Valeur comptable	375 590 658,76	180,73
Valeur de réalisation	438 870 314,36	211,18
Valeur de reconstitution	501 373 238,36	241,25

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

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	EXERCICE 2019		EXERCICE 2018	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Bureaux	330 662 448,64	386 675 460,00	334 446 346,21	355 233 840,00
Commerces	36 486 500,00	37 160 000,00	36 486 500,00	36 900 000,00
TOTAL	367 148 948,64	423 835 460,00	370 932 846,21	392 133 840,00
IMMOBILISATIONS EN COURS*				
Bureaux	509 266,33		2 105 672,08	
TOTAL	509 266,33	0,00	2 105 672,08	0,00
PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES				
SCI ARDEKO	15 181 100,00	11 855 297,28	15 181 100,00	12 960 750,45
SCI BOULOGNE LE GALLO	14 010 163,85	13 241 583,05	14 010 163,85	12 845 992,55
SCI TOUR HEKLA	10 477 916,39	11 637 282,55	8 757 916,39	8 725 044,50
SCI LE VINCI	22 522 094,99	19 314 926,64	22 522 094,99	20 077 997,02

.../...

	EXERCICE 2019		EXERCICE 2018	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
SCI PEARL	26 608 255,53	26 292 797,21	26 698 861,29	26 754 212,66
SCI QUADRANS EST	6 325 137,67	5 830 556,26	6 325 137,67	5 740 218,61
SCI QUADRANS NORD	3 872 843,26	3 570 194,42	3 871 965,76	3 477 167,41
SCI QUADRANS OUEST	5 878 794,11	5 447 638,48	5 877 916,60	5 311 496,94
SCI QUADRANS SUD	4 726 520,37	4 502 542,10	4 725 642,88	4 460 360,08
TOTAL	109 602 826,17	101 692 817,99	107 970 799,43	100 353 240,22
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS	477 261 041,14	525 528 277,99	481 009 317,72	492 487 080,22

AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES				
SCI Tour Hekla	228 832,00	228 832,00	215 203,73	215 203,73
SCI Le Vinci	151 232,57	151 232,57	151 030,05	151 030,05
TOTAL	380 064,57	380 064,57	366 233,78	366 233,78
TOTAL GÉNÉRAL	477 641 105,71	525 908 342,56	481 375 551,50	492 853 314,00

* 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

VILLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES EN M²	PRIX D'ACQUISITION DI	TRAVAUX	GARANTIES LOCATIVES	VALEURS COMPTABLES
TYPOLOGIE : BUREAU								
Paris (75)	18, rue Jean Giraudoux	100,0 %	20/04/1989	2 183	22 092 646,32	1 339 250,23		23 431 896,55
Nanterre (92)	Le Plein Ouest – 177, avenue Georges Clémenceau	100,0 %	25/07/1989	4 246	10 126 038,79	239 517,66	(3 942,50)	10 361 613,95
Paris (75)	4, Cité de Londres	100,0 %	17/01/1990	2 695	35 651 585,19	548 653,65		36 200 238,84
Paris (75)	18, rue d'Hauteville	100,0 %	26/04/1990	1 014	7 728 235,24	86 465,68		7 814 700,92
Nanterre (92)	126, avenue Georges Clémenceau	100,0 %	27/04/1990	2 326	4 182 133,89	95 043,01		4 277 176,90
Paris (75)	5, avenue d' Italie	100,0 %	01/06/1990	1 875	13 339 289,01	720 597,77		14 059 886,78
Noisy-le-Grand (93)	Le Descartes 2 – 2, rue de la Butte Verte	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	100,0 %	20/12/1990	2 549	26 373 679,98			26 373 679,98
Paris (75)	47, rue de Monceau	100,0 %	26/12/1990	1 536	17 988 984,04			17 988 984,04
Nanterre (92)	91-93, rue des 3 Fontanot	100,0 %	30/06/1992	4 051	17 589 567,61	550 659,05		18 140 226,66
Montigny-le-Bretonneux (78)	41-43, avenue du Centre	100,0 %	27/04/1993	4 494	10 532 116,79	1 242 027,25		11 774 144,04
Paris (75)	120, bd Saint-Germain	100,0 %	30/09/1993	2 549	9 909 186,12	2 048 251,14		11 957 437,26
Paris (75)	53, avenue Hoche	100,0 %	30/12/1993	1 352	8 720 083,79	135 583,55		8 855 667,34
Courbevoie (92)	12, place de La Défense	100,0 %	27/09/1994	5 570	22 867 352,58	127 240,97		22 994 593,55
Paris (75)	69-71, rue Miromesnil	100,0 %	27/12/2013	2 670	24 093 190,00	205 116,69		24 298 306,69
Paris (75)	60, rue du Louvre	100,0 %	02/12/2014	3 017	34 118 885,87	40 854,00		34 159 739,87
Paris (75)	4-8, rue Sainte-Anne	37,5 %	17/12/2015	2 753	29 904 153,75	24 643,37		29 928 797,12
Courbevoie (92)	Terrain Le Vinci – 4, allée de l'Arche	45,0 %	22/12/2017	-	16 041 796,65			16 041 796,65
TYPOLOGIE : COMMERCE								
Paris (75)	64, rue Bonaparte	100,0 %	20/12/2012	340	9 150 000,00		(290 000,00)	8 860 000,00
Paris (75)	170, boulevard Haussmann	100,0 %	21/12/2012	578	9 492 000,00			9 492 000,00
Paris (75)	64, rue Bonaparte	100,0 %	03/04/2013	529	18 134 500,00			18 134 500,00
TOTAL IMMOBILIER DIRECT				53 247	359 083 253,45	8 868 904,02	(293 942,50)	367 658 214,97

.../...

VILLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES EN M²	PRIX D'ACQUISITION DI	TRAVAUX	GARANTIES LOCATIVES	VALEURS COMPTABLES
TYPOLOGIE : BUREAU								
Boulogne-Billancourt (92)	SCI Ardeko	10,1 %	29/09/2015	2 023	15 181 100,00			15 181 100,00
Boulogne-Billancourt (92)	SCI Boulogne Le Gallo	5,1 %	29/09/2017	1 771	14 010 163,85			14 010 163,85
Puteaux (92)	SCI Tour Hekla	5,0 %	13/12/2017	VEFA	10 477 916,39			10 477 916,39
Courbevoie (92)	SCI Le Vinci	45,0 %	22/12/2017	4 597	22 522 094,99			22 522 094,99
Paris (75)	SCI Quadrans Est	3,5 %	03/05/2018	950	6 325 137,67			6 325 137,67
Paris (75)	SCI Quadrans Nord	3,5 %	03/05/2018	596	3 872 843,26			3 872 843,26
Paris (75)	SCI Quadrans Ouest	3,5 %	03/05/2018	901	5 878 794,11			5 878 794,11
Paris (75)	SCI Quadrans Sud	3,5 %	03/05/2018	756	4 726 520,37			4 726 520,37
Paris (75)	SCI Pearl	100,0 %	18/10/2018	2 985	26 608 255,53			26 608 255,53
TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (Participations financières)				14 579	109 602 826,17	-	-	109 602 826,17

VILLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES EN M²	PRIX D'ACQUISITION DI	TRAVAUX	GARANTIES LOCATIVES	VALEURS COMPTABLES
	SCI Tour Hekla	5,0 %			228 832,00			228 832,00
	SCI Le Vinci	45,0 %			151 232,57			151 232,57
TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (Créances rattachées à des participations)				-	380 064,57	-	-	380 064,57
TOTAL GÉNÉRAL				67 826	469 066 144,19	8 868 904,02	(293 942,50)	477 641 105,71

La valeur vénale hors droits du patrimoine immobilier de la SCPI au 31 décembre 2019 est de 525 528 278 euros. Les valeurs d'expertises par actif ne sont pas publiées dans ce rapport afin de ne pas introduire de distorsion dans l'information de marché. Elles sont consultables par les associés dans les locaux de la Société de Gestion sur simple demande auprès du service associés. Les surfaces indiquées sont les surfaces locatives et ne comprennent pas les parties communes.

TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES

ENTITÉ	VALEUR COMPTABLE N	VALEUR ESTIMÉE N	CAPITAL	RÉSULTAT	CAPITAUX PROPRES	QUOTE PART DÉTENUE
TITRES, PARTS OU ACTIONS						
SCI Ardeko	15 181 100,00	11 855 297,28	15 090 000,00	(3 308 063,88)	117 841 550,29	10,06%
SCI Boulogne le Gallo	14 010 163,85	13 241 583,05	27 545 996,00	19 805 225,71	259 061 730,01	5,08%
SCI Le Vinci	22 522 094,99	19 314 926,64	153 973,49	(359 162,02)	6 876 991,52	45,00%
SCI Tour Hekla	10 477 916,39	11 637 282,55	20 920 000,00	(475 605,00)	202 773 212,00	5,00%
SCI Quadrans Est	6 325 137,67	5 830 556,26	37 334 763,00	5 518 300,39	54 100 464,69	3,51%
SCI Quadrans Nord	3 872 843,26	3 570 194,42	5 975 752,90	2 174 469,02	45 553 625,46	3,51%
SCI Quadrans Ouest	5 878 794,11	5 447 638,48	8 897 106,70	3 368 305,09	71 495 521,45	3,51%
SCI Quadrans Sud	4 726 520,37	4 502 542,10	6 712 887,60	3 659 188,81	49 221 745,58	3,51%
SCI Pearl	26 608 255,53	26 292 797,21	239 440,00	(1 136 163,54)	23 857 935,06	100,00%
TOTAL	109 602 826,17	101 692 817,99				

AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES						
SCI Tour Hekla	228 832,00	228 832,00				
SCI Le Vinci	151 232,57	151 232,57				
TOTAL	380 064,57	380 064,57				

VARIATION DES IMMOBILISATIONS ENTRE LE 1^{ER} JANVIER 2019 ET LE 31 DÉCEMBRE 2019

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS	
Solde au 01/01/2019	364 049 549,27
Cessions de l'exercice	
Tour Maine Montparnasse – Avenue du Maine	(5 030 817,56)
Comptabilisations de l'exercice	
Paris – 4, cité de Londres	130 964,17
Saint-Quentin-en-Yvelines – 41-43, av. du Centre	28 379,50
Paris – 60, rue du Louvre	18 885,87
Travaux immobilisables	
Paris – 18, rue Jean Giraudoux (création d'espace de bureau)	105 705,00
Renouvellements d'immobilisations	
Courbevoie – 12, place de La Défense	191 218,14
Paris – 5, avenue d'Italie	59 461,64
Nanterre – 91-93, rue des 3 Fontanot	366 802,43
Saint-Quentin-en-Yvelines – 41-43, av. du Centre	205 019,59
Sortie d'immobilisations (renouvellements)	
Courbevoie – 12, place de La Défense	(191 218,14)
Paris – 5, avenue d'Italie	(59 461,64)
Nanterre – 91-93, rue des 3 Fontanot	(366 802,43)
Saint-Quentin-en-Yvelines – 41-43, av. du Centre	(205 019,59)
Solde Terrains et constructions au 31/12/2019	359 302 666,25

GARANTIES LOCATIVES	
Solde au 01/01/2019	(290 000,00)
Cessions de l'exercice	
Comptabilisations de l'exercice	
Nanterre – 177, avenue Georges Clémenceau – Le Plein Ouest	(3 942,50)
Solde Garanties locatives au 31/12/2019	(293 942,50)

AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS, INSTALLATIONS	
Solde au 01/01/2019	7 173 296,94
Cessions de l'exercice	
Comptabilisations de l'exercice	
Nanterre – 91-93, rue des 3 Fontanot	331 682,06
Nanterre – 177, avenue Georges Clémenceau – Le Plein Ouest	404 161,41
Paris – 18, rue d'Hauteville	90 000,00
Paris – 5, avenue d'Italie	46 700,89
Saint-Quentin-en-Yvelines – 41-43, av. du Centre	241 272,73
Courbevoie – 12, place de La Défense	157 970,00
Paris – 4-8, rue Sainte-Anne	17 577,83
Solde agencements, aménagements installations au 31/12/2019	8 462 661,86

AMORTISSEMENTS DES AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS	
Solde au 01/01/2019	
Cessions de l'exercice	
Comptabilisations de l'exercice	
Nanterre – 91-93, rue des 3 Fontanot	(52 706,70)
Nanterre – 177, avenue Georges Clémenceau – Le Plein Ouest	(164 643,75)
Paris – 18, rue d'Hauteville	(3 534,32)
Paris – 5, avenue d'Italie	(13 989,22)
Saint-Quentin-en-Yvelines – 41-43, av. du Centre	(55 662,07)
Courbevoie – 12, place de La Défense	(30 729,03)
Paris – 4-8, rue Sainte-Anne	(1 171,88)
Solde amortissements des aménagements et installations au 31/12/2019	(322 436,97)

IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	
Solde au 01/01/2019	2 105 672,08
Comptabilisations de l'exercice	
Nanterre – 91-93, rue des 3 Fontanot	(680 359,88)
Nanterre – 177, avenue Georges Clémenceau – Le Plein Ouest	(409 137,21)
Paris – 4, cité de Londres	(130 964,17)
Paris – 5, avenue d'Italie	(44 650,89)
Tour Maine Montparnasse – Avenue du Maine	(1 595,00)
Saint-Quentin-en-Yvelines – 41-43, av. du Centre	(457 341,12)
Paris – 120, boulevard Saint-Germain	43 501,68
Paris – 53, avenue Hoche	(8 085,00)
Courbevoie – 12, place de La Défense	(161 100,00)
Paris – 69-71, rue Miromesnil	205 116,69
Paris – 60, rue du Louvre	39 971,73
Paris – 4-8, rue Sainte-Anne	8 237,42
Livraison d'immobilisations en cours	
Solde des Immobilisations en cours au 31/12/2019	509 266,33
TOTAL DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31/12/2019	367 658 214,97

DÉPRÉCIATIONS EXCEPTIONNELLES DES IMMOBILISATIONS AMORTISSEMENTS DES CONSTRUCTIONS APRÈS 81	
Solde au 01/01/2019	14 720 552,76
Cessions de l'exercice	
Tour Maine Montparnasse – Avenue du Maine	(609 796,07)
Acquisitions de l'exercice	
Solde amortissement des constructions au 31/12/2019	14 110 756,69

TITRES, PARTS, ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES	
Solde au 01/01/2019	107 970 799,43
Comptabilisations de l'exercice	
SCI Tour Hekla	1 720 000,00
SCI Quadrans Nord	877,50
SCI Quadrans Ouest	877,51
SCI Quadrans Sud	877,49
SCI Pearl	(90 605,76)
Solde des Titres, parts, et actions des entités contrôlées au 31/12/2019	109 602 826,17

AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES	
Solde au 01/01/2019	366 233,78
Comptabilisations de l'exercice	
SCI Le Vinci	202,52
SCI Tour Hekla	13 628,27
Solde des Avances en comptes courants et créances rattachées à des participations contrôlées au 31/12/2019	380 064,57

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	
Solde de dépôts versés au 01/01/2019	115 461,89
Fonds de roulements versés aux syndicats	2 768,45
Fonds de roulement restitués par les syndicats	(101,01)
Solde des dépôts versés au 31/12/2019	118 129,33

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 01/01/2019					21 216 977,61
Tour Montparnasse (hors lots 733 et 734)	18/01/1991	21/03/2019	2 842 461,15	4 084 288,93	(1 241 827,78)
Tour Montparnasse lots 733 et 734	18/01/1991	04/07/2019	295 385,94	338 327,56	(42 941,62)
Distribution de plus values immobilières		30/09/2019			(145 474,21)
Solde du compte de plus ou Moins Value au 31/12/2019					19 786 734,00

RELEVÉ DES PROVISIONS

PROVISIONS	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2018	DOTATION 2019	PROVISIONS UTILISÉES OU REPRISES	CESSIONS ⁽¹⁾	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2019
Pour gros entretien	1 007 811,92	284 649,46	(390 799,32)		901 662,06
Pour créances douteuses	278 398,58	166 632,35	(49 686,21)		395 344,72
TOTAL	1 286 210,50	451 281,81	(440 485,53)		1 297 006,78

(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'immobilisations.

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

AMORTISSEMENTS	DURÉE DES AMORTISSEMENTS	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 01/01/2019	DOTATION 2019	CESSION	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 31/12/2019
Agencements, aménagements installations	6 ans		322 436,97	-	322 436,97
TOTAL		0,00	322 436,97	-	322 436,97

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	932 862,50
Locataires : factures à établir	380 940,45
Locataires : créances douteuses	774 726,57
TOTAL	2 088 529,52

CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

Assurances Dommage Ouvrage	12 434,39
Contrat de maintenance Energisme (Multi actifs)	690,00
TOTAL	13 124,39

PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Loyers perçus d'avance	10 704,17
TOTAL	10 704,17

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

CHARGES À PAYER	
Fournisseurs factures non parvenues	678 792,18
Locataires avoirs à établir	92 729,24
Charges à payer	65 675,53
Charges d'intérêts sur emprunt	116 508,15
Intérêts à payer (agios)	0,00
TOTAL	953 705,10

PRODUITS À RECEVOIR	
Locataires factures à établir	380 940,45
État – Produits à recevoir	2 937,00
Produits à recevoir	89 971,74
TOTAL	473 849,19

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 2 553 885,69 euros au 31 décembre 2019.

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.

Il n'y a pas d'intérêts courus non échus sur ces placements au 31 décembre 2019

EMPRUNTS

LIGNES DE CRÉDIT	DATE	PLAFONDS	TIRÉ AU 31/12/2019 (HORS ICNE)	TAUX	REMBOURSEMENT	DURÉE
Caisse régionale du Crédit Agricole	06/12/2017	60 000 000,00	60 000 000,00	Marge + Euribor 1 mois	In fine	3 ans
BNP Paribas	15/12/2019	40 000 000,00	22 720 000,00	Marge + Euribor 3 mois	In fine	3 ans
Banque Palatine (découvert autorisé)	01/01/2019	9 000 000,00				1 an (tacite reconduction)
TOTAL		109 000 000,00	82 720 000,00			

DÉTAIL DES CHARGES REFACTURÉES

Charges locatives	35 717,21
Taxes assurances	24 457,28
Taxes bureaux	674 244,08
Taxes foncières	862 444,10
Taxes ordures ménagères	205 586,46
Taxe de balayage	(290,00)
Honoraires de gestion	411 007,87
TOTAL	2 213 167,00

DÉTAIL DES CHARGES NON REFACTURÉES

Charges locatives	288 523,24
Taxes Foncières et TOM non refacturables	151 182,57
Taxes Bureaux non refacturables	118 588,60
Autres taxes immobilières non refacturables	0,00
Assurances	21 648,30
Frais d'actes et contentieux	9 208,90
Honoraires d'expertises	29 920,00
Honoraires d'avocats	17 364,58
Honoraires relocation	75 287,78
Honoraires de gestion (Property Manager)	225 788,71
Honoraires divers	10 558,75
Honoraires arbitrages	45 152,91
TOTAL AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	993 224,34

COMMISSION DE GESTION

Commission de gestion SCPI	2 481 389,71
Commission de gestion par transparence (filiales)	(378 466,27)
Commission de gestion HT	2 102 923,44
Prorata TVA non récupérable 11,69 %	49 166,35
COMMISSION DE GESTION TOTALE HT	2 152 089,79

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

Honoraires Commissaires aux comptes	35 908,10
Honoraires Dépositaires	36 676,53
Publications et annonces	1 532,82
Frais de conseils	711,80
Taxes diverses – CVAE – CET	386 324,00
Frais d'actes et contentieux	1 044,58
Frais bancaires	26 256,99
Pertes sur créances irrécouvrables	17 963,25
Trop provisionné sur exercices antérieurs	149,47
TOTAL	506 567,54

CHARGES FINANCIÈRES

Intérêts d'emprunts	798 935,92
Intérêts bancaires	31 314,03
TOTAL	830 249,95

PRODUITS FINANCIERS

Intérêts des comptes courants	1 994,17
Revenus du placement de la trésorerie	0,00
Autres produits financiers	3 125,76
TOTAL	5 119,93

PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTROLÉES

Dividendes perçus SCI Ardeko	772 649,68
Dividendes perçus SCI Boulogne le Gallo	686 000,00
Dividendes perçus SCI Tour Hekla	177 500,00
Dividendes perçus SCI Quadrans Est	406 632,64
Dividendes perçus SCI Quadrans Sud	301 125,30
Dividendes perçus SCI Quadrans Nord	221 704,60
Dividendes perçus SCI Quadrans Ouest	348 826,14
Dividendes perçus SCI Pearl	849 497,64
Dividendes perçus SCI Le Vinci	181 800,00
TOTAL	3 945 736,00

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Il n'y a pas eu de charges exceptionnelles sur l'exercice 2019.

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Profit soldes locataires	5 832,44
TOTAL	5 832,44

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2018

Résultat 2018	17 938 877,96
Report à nouveau antérieur	9 641 632,34
TOTAL DISTRIBUABLE	27 580 510,30
Distribution 2018	15 794 342,71
TOTAL DE LA DISTRIBUTION	15 794 342,71
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	11 786 167,59

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 60 000 000 EUROS AVEC CADIF

Engagements financiers

La SCPI Ufifrance 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.

2. POUR L'EMPRUNT DE 40 000 000 EUROS AVEC LA BANQUE BNP PARIBAS

Engagements financiers

La SCPI Ufifrance s'engage à respecter les ratios financiers suivants :

- un ratio ICR strictement supérieur à 3 ;
- un ratio LTV inférieur ou égal à 30 % ;
- un ratio dette sécurisée inférieur ou égal à 15 %.

3. VEFA SCI TOUR HEKLA

Le 13 décembre 2017, un contrat de VEFA a été signé par la SCI TOUR HEKLA, dans laquelle la SCPI UFIFRANCE détient 5 %, avec le vendeur HEKLA en vue de l'acquisition du volume 2 dépendant d'un ensemble immobilier sis à Puteaux (lieu-dit carrefour dir. Rose de Cherbourg, angle de la route de la Demi-Lune et de l'Avenue du Général de Gaulle), pour un montant total de 34 324 8000 euros TTC soit 28 604 000 euros HT (quote-part UFIFRANCE). Au 31/12/2019, 10 460 000 euros HT au total ont été appelés par le vendeur selon l'échéancier fixé au contrat.





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. Sur le marché secondaire des parts, l'année 2019 a vu s'échanger 38 906 parts pour un montant total de 6 028 212 euros, soit un prix moyen d'exécution tous frais compris de 154,94 euros. Au 31 décembre 2019 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 6 861 parts, soit 0,33 % du nombre total de parts de votre SCPI.
2. Au cours de l'exercice, Primonial REIM n'a procédé à aucune acquisition ni cession d'actif pour le compte de votre SCPI.
3. L'expertise du patrimoine immobilier, réalisée par l'expert externe en évaluation Expertises Galtier, fait état d'une valeur de 423 835 460 euros hors droits au 31 décembre 2019. Votre Conseil de Surveillance s'est interrogé sur le niveau de vacance élevé de votre SCPI au 31 décembre 2019. Ainsi le Taux d'Occupation Financier (TOF) s'établit au 31 décembre 2019 à 91,8 %. L'impact des mesures d'accompagnement des actifs nouvellement reloués s'élèvent à 2,4 %. Les explications demandées ont été fournies par la Société de Gestion.
4. Le résultat net de votre SCPI s'élève à 9,31 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 2019. Cette distribution permet au taux de distribution moyen sur valeur de marché 2019 de Ufi France Immobilier de s'établir à 4,95 %.
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 (375 590 659 euros soit 180,73 euros par part), la valeur de réalisation (438 870 314 euros soit 211,18 euros par part) et la valeur de reconstitution (501 373 238 euros soit 241,25 euros par part) ont été établies conformément aux dispositions légales en vigueur, à vos statuts et à la réglementation relative aux SCPI.
8. Le Conseil de Surveillance accueille favorablement la proposition de modification statutaire rendant possible, avec l'accord individuel de chaque associé, la convocation et le vote électronique aux assemblées générales.
9. Enfin, nous avons échangé régulièrement avec la Société de Gestion depuis le début de la crise sanitaire liée au COVID 19 afin de nous enquérir des conséquences potentielles et des mesures prises par la Société de Gestion pour le compte de la SCPI.

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

Le Conseil de Surveillance

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

12 DEFENSE

impression numérique

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

Besoin d'impressions
urgentes ?

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

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31/12/2019

À l'assemblée générale,

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 UFIFRANCE IMMOBILIER relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la Société de Gestion le 5 mars 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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 2019 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, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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 la note 2. B) de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières 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 approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

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 arrêté le 5 mars 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêt du rapport de gestion relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

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 relatives aux comptes annuels

Il appartient à la Société de Gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes

comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

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

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

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

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

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

Paris – La Défense, le 15 mai 2020

KPMG S.A.
Nicolas DUVAL-ARNOULD
Associé

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2019

À l'assemblée générale,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, 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, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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 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.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société PRIMONIAL REIM :

Conformément à l'article XVIII des Statuts, votre SCPI verse à la Société de Gestion PRIMONIAL REIM les rémunérations suivantes :

- Une commission de souscription, fixée à 10 % HT maximum de la fraction du prix de souscription des parts destinée à être investie (tous frais inhérents aux acquisitions immobilières inclus).

Cette commission de souscription est destinée à couvrir les frais de prospection des capitaux, l'étude, l'organisation et l'exécution des programmes d'investissements.

Au titre de l'exercice 2019, votre SCPI n'a comptabilisé aucune commission de souscription.

- Une commission de gestion, fixée à 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 commission de gestion est destinée à couvrir les frais d'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.

Au titre de l'exercice 2019, votre SCPI a comptabilisé en charges, une commission de gestion, TVA non déductible incluse, de 2 152 089,79 euros.

- Une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers afin de réaliser les acquisitions, cessions ou échanges d'un actif immobilier ou droit immobilier, fixée ainsi :

- 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.

Au titre de l'exercice 2019, votre SCPI a comptabilisé une commission de cession hors taxes de 39 719,58 euros et une commission de réinvestissement hors taxes de 35 950,52 euros.

- Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier de 3 % hors taxes maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés.

Au titre de l'exercice 2019, aucune commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier n'a été comptabilisée.

- Une commission de cession de parts s'établissant comme suit :

- une commission de cession assise sur le montant de la transaction et dont le taux est fixé par l'assemblée générale ;
- une commission de transfert à la charge de l'acquéreur, quel que soit le nombre de parts transférées, pour couvrir les frais de dossier en cas de cession de part réalisée directement entre vendeur et acheteur de 75 euros HT par cessionnaire. Cette commission forfaitaire est précisée dans la note d'information ;
- une commission de transfert pour les mutations de parts à titre gratuit d'un montant de 200 euros HT (soit 240 euros TTC pour un taux de TVA de 20 %) par héritier, ne pouvant dépasser 10 % de la valorisation des parts au jour du décès, et de 75 euros HT (soit 90 euros TTC pour un taux de TVA de 20 %) par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit (donation notamment).

Ces commissions seront réglées, par le bénéficiaire de la cession ou de la mutation, soit par chèque, soit par prélèvement sur le montant du prix de vente, soit par prélèvement sur le montant de la ou des distributions lui revenant.

Au titre de l'exercice 2019, votre SCPI n'a pas comptabilisé de charges relatives à la commission de cession de parts.

Paris – La Défense, le 15 mai 2020

KPMG S.A.
Nicolas DUVAL-ARNOULD
Associé



120, BOULEVARD SAINT-GERMAIN - PARIS
Droits photo : Philippe Matsas



PROJETS DES RÉOLUTIONS

► ORDRE DU JOUR

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

1. Approbation des comptes clos au 31 décembre 2019, 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 2019.
6. Pouvoir donné à la Société de Gestion de fixer les montants de distributions de plus-value.
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. Election de membres du Conseil de Surveillance.
11. Non allocation de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance.
12. Acceptation de la candidature de l'expert externe en évaluation.
13. Pouvoirs pour les formalités.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

1. Fixation des modalités de convocation et de vote en assemblée générale par voie électronique, et modification corrélative des statuts et de la note d'information de la Société.
2. Pouvoirs pour les formalités.

PROJETS 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 2019, 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 2019.

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 2019.

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 2019 comme suit :

Résultat de l'exercice (bénéfice)	19 342 473,34
Report à nouveau antérieur	11 786 167,59
RÉSULTAT DISTRIBUABLE	31 128 640,93

AFFECTATION	
DISTRIBUTION DE DIVIDENDES	15 794 342,76
Dont acomptes déjà versés	15 794 342,76
Affectation au compte de plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs*	0,00
Report à nouveau du solde disponible	15 334 298,17
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	0,00
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION	15 334 298,17

* Quote-part des plus-values de cessions immobilières générées par les participations, distribuée à la SCPI.

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire décide de mettre en distribution, en une ou plusieurs fois, des sommes prélevées sur le compte de plus-value dont elle délègue à la Société de Gestion le pouvoir d'en fixer le moment du versement et le montant dans la limite du total (x) des plus-values de cession réalisées au cours de l'exercice et (y) du solde du compte de plus ou moins-values.

Cette décision et cette délégation sont valables jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2020.

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 2019, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

VALEURS		PAR PART EN EUROS
Valeur comptable	375 590 658,76	180,73
Valeur de réalisation	438 870 314,36	211,18
Valeur de reconstitution	501 373 238,36	241,25

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 2020.

La Société de Gestion devra, sous sa responsabilité, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la SCPI et sur les biens lui appartenant.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale autorise la Société de Gestion à procéder à la vente d'un ou plusieurs éléments du patrimoine social ou à leur échange aux conditions qu'elle jugera convenables, et à consentir toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société.

Cette autorisation est valable jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2020.

DIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire nomme ou renouvelle au poste de membre du Conseil de Surveillance les deux 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
Philippe CAIRON	58	Conseiller en investissement financier	Néant	136
Léon CORNEE	68	Retraité (depuis 2016) Ancien directeur de la Mutualité Française d'Ille-et-Vilaine	Membre du conseil	254
Olivier KIMMEL	42	Gestionnaire de patrimoine Immobilier	Néant	130

Ces deux 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 2023.

ONZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire décide, pour l'exercice 2020, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance.

DOUZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris acte que le mandat de l'expert externe en évaluation expirera le 31 décembre 2020, accepte la candidature de l'expert externe

en évaluation Jones Lang Lasalle Expertises qui lui a été présentée par la Société de Gestion. Il entrera en fonction le 1^{er} janvier 2021 et son mandat prendra fin le 31 décembre 2025.

TREIZIÈME 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 RÉOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après lecture du rapport de la Société de Gestion, décide de modifier le 12^e alinéa de l'« Article XXIV – Assemblées générales » des statuts comme suit :

Formulation initiale :

« Les associés sont convoqués aux assemblées générales par un avis de convocation inséré dans le Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par lettre ordinaire qui leur est directement adressée. »

Formulation modifiée :

« Les associés sont convoqués aux assemblées générales par un avis de convocation inséré dans le Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par lettre ordinaire ou convocation électronique qui leur est directement adressée ; pour les besoins de l'interprétation des statuts, les convocations électroniques sont en tous points assimilées aux lettres ordinaires. Les associés qui y ont consenti préalablement par écrit peuvent être convoqués électroniquement ; ces derniers peuvent à tout moment demander à la société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à être convoqués par voie postale. Tout changement d'adresse électronique ou toute demande de changement du mode de convocation doit être notifié à la Société de Gestion au plus tard vingt jours avant une assemblée générale convoquée en première lecture ; à défaut, ce changement prend effet lors de la convocation de la prochaine assemblée générale convoquée en première lecture. »

L'assemblée générale extraordinaire décide en outre de :

- (i) modifier l'intitulé de l'article XXVII des statuts comme

suit : « Article XXVII – Vote par procuration – Vote par correspondance – Vote électronique » ; et
(ii) modifier le 3^e alinéa dudit article comme suit :

Formulation initiale :

« Tout associé peut voter par correspondance dans les conditions fixées par la loi et les règlements. »

Formulation modifiée :

« Tout associé peut voter par correspondance dans les conditions fixées par la loi et les règlements. Les associés convoqués par voie électronique votent par voie électronique dans les conditions fixées par la Société de Gestion. Tout vote, mandat, procuration donné électroniquement a même valeur et même opposabilité qu'un vote, mandat ou procuration exprimé sur le papier ; exprimé comme un vote par correspondance, tout vote électronique est pris en compte dans le calcul du quorum, de la majorité et du sens du vote dans les mêmes conditions qu'un vote par correspondance. »

L'assemblée générale extraordinaire décide enfin de conférer tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet d'apporter les modifications nécessaires à la note d'information de la Société afin de la mettre en cohérence avec les modifications qui précèdent.

DEUXIÈME 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.



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



RUE DU LOUVRE – PARIS
Droits photo : Philippe Matsas



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 2019 par la CCI de Paris Île-de-France,

et garantie par la société CNA Insurance Company Ltd, située au 52-54, rue de la Victoire – 75009 Paris.

SIÈGE SOCIAL

36, rue de Naples – 75008 Paris

Téléphone : 01 44 21 70 00 – Télécopie : 01 44 21 71 23

www.primonialreim.com

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