

1. ÉVOLUTION DU CAPITAL

| Dates | Capital (1) | Primes d'émission | Total | Capitalisation (2) | Nombre d'associés |
|----------------------|----------------|----------------------|---------------|-----------------------|----------------------|
| Au 31 décembre 2007 | 317 965 059 € | 34 723 985 € | 352 689 044 € | 370 169 518 € | 9 980 |
| Au 31 mars 2008 | 317 965 059 € | 34 723 985 € | 352 689 044 € | 336 585 758 € | 9 970 |
| Au 30 juin 2008 | 317 965 059 € | 34 723 985 € | 352 689 044 € | 324 989 385 € | 9 972 |
| Au 30 septembre 2008 | 317 965 059 € | 34 723 985 € | 352 689 044 € | 324 989 385 € | 9 888 |
| Au 31 décembre 2008 | 317 965 059 € | 34 723 985 € | 352 689 044 € | 290 158 703 € | 9 883 |

(1) 2.078.203 parts de 153 € de nominal chacune

(2) Nombre de parts multiplié par le prix d'acquisition

La Société est une SCPI à capital fixe. En l'absence actuelle d'augmentation de capital, les associés ou nouveaux investisseurs désireux d'acquiescer des parts peuvent notamment prendre contact avec la Société de Gestion pour traiter avec son intervention.

2. MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

| | Nombre de parts échangées | Prix d'exécution | Nombre de parts échangeables en fin de période | |
|---------------------------------|---------------------------|------------------|--|------------|
| | | | A l'achat | A la vente |
| Année 2007 | 63 477 | | 1 384 | 23 341 |
| 1 ^{er} trimestre 2008 | 9 469 | | 74 | 34 928 |
| 2 ^{ème} trimestre 2008 | 13 624 | | 74 | 37 611 |
| 3 ^{ème} trimestre 2008 | 14 613 | | 179 | 32 451 |
| Au 5 novembre 2008 | 1 107 | 130,00 | 74 | 39 136 |
| Au 5 décembre 2008 | 3 208 | 130,00 | 74 | 42 358 |
| Au 5 janvier 2009 | 934 | 125,00 | 74 | 45 369 |

Les transactions ont porté sur 5 249 parts au cours de ce trimestre. Le prix d'exécution s'est établi successivement à 130 € au 5 novembre et au 5 décembre 2008, puis à 125 € au 5 janvier 2009.

Le nombre de parts échangeables à la vente en fin de période représente les demandes proposées à un prix de vente supérieur (44 428 parts) ou égal (941 parts) au prix d'exécution.

Le nombre de parts échangeables à l'achat en fin de période représente les demandes proposées à un prix d'achat inférieur (74 parts) au prix d'exécution.

Aucune cession de gré à gré n'est intervenue au cours de ce trimestre.

3. CONDITIONS ACTUELLES D'ACQUISITION OU DE CESSION

A. CESSION DIRECTE ENTRE ASSOCIES

- Les prix de cession sont librement débattus entre les intéressés.
- Le versement des droits d'enregistrement et la signification de la cession sont de la responsabilité des intéressés.
- Un forfait de 75 € T.T.C. par cessionnaire est perçu par la Société de Gestion pour frais administratifs.

B. CESSION AVEC INTERVENTION DE LA SOCIETE DE GESTION

Les ordres d'achat et de vente ont, depuis le 2 janvier 2003, la forme de "mandat d'achat" et de "mandat de vente" qui sont les seuls documents à remplir pour acheter ou vendre des parts.

Ces mandats d'achat et de vente sont disponibles auprès des agences d'UFIFRANCE PATRIMOINE, filiale de l'UNION FINANCIERE DE FRANCE BANQUE.

Si vous êtes acheteur, votre ordre doit comporter le nombre de parts souhaité et le prix maximum que vous êtes disposé à payer, hors frais. Il vous est possible de fixer une durée de validité de votre ordre.

Si vous êtes vendeur, c'est le prix minimum auquel vous êtes prêt à céder vos parts que vous devez indiquer. La validité de votre ordre ne peut être limitée dans le temps.

Dans les deux cas, vous pouvez également demander que votre ordre ne donne lieu à transaction que s'il peut être satisfait en totalité. A défaut, il peut être partiellement exécuté.

Les ordres sont exécutés dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix. Sont exécutés en priorité les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de ventes inscrits au prix le plus faible. A limite de prix égale, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le registre.

Les transactions d'achat de parts sont soumises à des droits de mutation et à une commission de cession revenant à la Société de gestion. Ces frais, à la charge de l'acquéreur, sont calculés comme suit :

- Droits de mutation : 5 % du prix de vente depuis le 1^{er} janvier 2006,
- Commission de cession : 6 % TTC du prix d'acquisition.

Le prix d'exécution établi à l'issue de chaque confrontation, est rendu public le jour même de son établissement. Le Service Clientèle UFF CONTACT, n° tél 0 810 732 732 et le site Internet www.unionfinancieredefrance.fr vous permettent de connaître, chaque jour, le dernier prix d'exécution connu. Les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles, ainsi que le nombre de parts correspondant peuvent être communiqués sur simple appel téléphonique au n° 0810 732 732.

L'acquéreur bénéficie des revenus attachés aux parts à compter du premier jour du mois suivant l'inscription sur les registres de transfert de la Société. Les acomptes sur dividendes mis en distribution postérieurement à la date d'inscription de la cession sur les registres de la Société mais afférents à une période antérieure à l'entrée en jouissance de l'acquéreur, restent acquis au cédant.

La SCPI ne garantit pas la revente de ses parts.

4. EXPERTISE DU PATRIMOINE

La valeur du patrimoine au 31 décembre 2008, expertisée par le Cabinet GALTIER, a diminué de 5,9 % par rapport à celle au 31 décembre 2007.

L'ampleur de la crise financière et sa contagion à l'économie réelle ont entraîné une réappréciation importante du risque sur l'ensemble des marchés. Le marché immobilier d'entreprises n'a pas été épargné. Les investisseurs ont ainsi augmenté leurs exigences en termes de taux de rendement, entraînant mécaniquement des mouvements sur les valeurs.

Pour les vingt immeubles français de la SCPI, la baisse des valeurs est restée limitée (-2,4%), la hausse des taux de rendement ayant été en partie compensée par l'augmentation du niveau des loyers (forte hausse de l'indice INSEE - ICC - et relocations à des conditions favorables).

Si les deux immeubles londoniens ont subi la dégradation marquée du marché anglais, ils ont aussi été pénalisés par la dépréciation de la Livre Sterling face à l'Euro.

5. EVOLUTION DU PATRIMOINE

Composé de 22 immeubles de bureaux, situés à PARIS, sa périphérie d'affaires et LONDRES (2 immeubles), le patrimoine d'Ufifrance Immobilier, d'une superficie totale de 69.976 m², n'a pas varié au cours du trimestre.

6. SITUATION LOCATIVE

Au 31 décembre 2008, le taux d'occupation financière d'UFIFRANCE IMMOBILIER s'élevait à 92,22 %.

Au cours du 4^{ème} trimestre, une superficie totale de 3.125 m² a été relouée portant sur trois immeubles situés :

- Tour Maine Montparnasse – 33, avenue du Maine – 75015 PARIS, pour 306 m²
- 41-43, avenue du Centre – 78180 Montigny-le-Bretonneux, pour 574 m²
- 1-5, Adam Street – à Londres, pour 2.245 m²

7. AUTRES INFORMATIONS

A – DISTRIBUTION 2008 ET 1^{er} ACOMPTÉ SUR LE DIVIDENDE 2009

- Un quatrième acompte sur le dividende 2008 sera mis en paiement fin janvier 2009. Il s'élèvera à 2,60 € brut par part, sur lequel s'imputent les prélèvements selon tableau ci-dessous :

| | Associés ayant opté pour le prélèvement libératoire sur les produits financiers | Associés n'ayant pas opté pour le prélèvement libératoire sur les produits financiers |
|--|---|---|
| - retenue à la source sur les revenus fonciers étrangers | 0,060 € | 0,060 € |
| - prélèvements sociaux sur revenus financiers | 0,019 € | 0,019 € |
| - prélèvement libératoire sur revenus financiers | 0,051 € | - |

Il vaudra sous réserve de l'approbation du dividende de 8 € par l'Assemblée des associés de juin 2009, solde du dividende 2008.

- Un premier acompte sur le dividende 2009 sera mis en paiement fin avril 2009. Il s'élèvera à 1,80 € brut par part. Les prélèvements habituels s'imputeront sur ce versement brut.

B – FISCALITE

- Les associés recevront courant mars/avril leur Récapitulatif des Revenus 2008 de la SCPI UFIFRANCE IMMOBILIER en vue de l'établissement de leur déclaration de revenus.

Nous vous rappelons que les associés personnes physiques ne sont pas imposés sur les dividendes versés par la SCPI, mais sur les revenus perçus par celle-ci. Ils sont de deux sortes :

- revenus fonciers provenant des loyers encaissés,
- revenus financiers issus des placements de la trésorerie.

Les revenus fonciers bénéficient de diverses déductions (travaux d'entretien, frais réels de la gérance, taxes foncières, ...), qui s'imputent sur le revenu brut et déterminent ainsi le revenu net à déclarer. L'abattement forfaitaire de 14 % a été supprimé à compter des revenus perçus en 2006.

Les revenus financiers peuvent profiter du prélèvement libératoire sur les produits financiers au taux de 30,1 % (prélèvements sociaux inclus) à compter du 1^{er} janvier 2009 (29 % précédemment), si les associés ont opté pour cet assujettissement. Cette option se poursuit d'année en année, sauf dénonciation expresse avant le 31 mars.

Pour les associés n'ayant pas opté pour le prélèvement libératoire une retenue à la source de 12,1 % correspondant au montant des prélèvements sociaux est appliquée au moment du versement des acomptes.

S'agissant du régime d'imposition des plus-values immobilières réalisées par les particuliers, nous vous rappelons que celles-ci sont taxées immédiatement lors de la mutation au taux proportionnel de 28,1 % (prélèvements sociaux inclus).

C – CONSEIL DE SURVEILLANCE

- Le mandat d'un membre du Conseil de Surveillance étant devenu vacant, il est demandé aux personnes intéressées de faire acte de candidature en adressant à la Société, avant le 1^{er} avril 2009, une lettre manuscrite indiquant leurs nom, prénom, date de naissance, références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années.

UFIFRANCE IMMOBILIER

Siège Social : 32, avenue d'Iéna 75783 PARIS CEDEX 16 - Tél. 01 40 69 65 17

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe régie par les articles L 214-50 et suivants – L 231-8 et suivants du Code Monétaire et Financier.

348 210 097 R.C.S. Paris - Visa de l'Autorité des Marchés Financiers n° 02-10 du 30 décembre 2002

SEGESFI – Gérant statutaire – Agrément n° SCPI 95-22 du 28 mars 1995