

Bulletin Trimestriel d'Information

# SCPI Ufrance Immobilier

Immobilier de bureau francilien



## 1<sup>er</sup> trimestre 2026

Période analysée :  
du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2026

Période de validité :  
2<sup>ème</sup> trimestre 2026

**Crédits Photos :**

Angle St Germain  
Cambium - Hugo Hebrard  
Louvre - Elise Robaglia

**præmia**  
REIM FRANCE



## ACTUALITÉS DE VOTRE SCPI

Madame, Monsieur,  
Chers Associés,

Le début de la guerre entre les Etats-Unis et l'Iran fin février a été l'événement géopolitique majeur de ce premier trimestre, avec un impact macro-économique encore difficile à évaluer. Cela contribue à nourrir l'attentisme des investisseurs sur les marchés immobiliers dont la réaction à ces événements est plus lente que celle des marchés boursiers. La hausse des prix de l'énergie est néanmoins déjà manifeste, avec pour conséquence directe un regain d'inflation et potentiellement une réévaluation des taux directeurs par les Banques centrales pour y répondre. La durée totale du conflit constitue le facteur déterminant de l'ampleur de ses impacts. Plus le conflit sera court, plus les impacts seront limités. Nous suivons de près ces informations, étant donné la sensibilité des prix de l'immobilier à l'évolution des taux.

Pour ce qui concerne plus spécifiquement votre SCPI Uffrance Immobilier, le marché secondaire a connu une activité très limitée, avec seulement 390 parts échangées au prix d'exécution moyen de 74,76€ sur le premier trimestre 2026.

Le patrimoine de la SCPI compte toujours 22 actifs, aucune acquisition ni cession n'ayant eu lieu sur ces trois premiers mois de l'année. Sur le plan locatif, le bail concernant l'actif Bayen-Vernier, détenu indirectement au travers de la SCI Pearl, a fait l'objet d'un renouvellement sur 9 ans avec une durée ferme de 6 ans. Comme l'indique le tableau en page 5, le locataire de l'actif, ManoMano, fait partie des principaux locataires de la SCPI. Cet actif parisien situé dans le 17ème arrondissement a su fidéliser les utilisateurs par son emplacement stratégique, son architecture remarquable et les services qui y sont proposés.

L'acompte sur dividende du premier trimestre est de 1,15€ par part. Il n'est pas nécessairement représentatif de ce que sera la distribution totale au titre de l'exercice et la gestion maintient ses prévisions de début d'année.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les perspectives mentionnées sont susceptibles d'évolution et ne constituent pas un engagement ou une garantie. Elles ne constituent en aucun cas une garantie de performances futures.

## DISTRIBUTION ET PERFORMANCE

TRI 5 ans  
(2021-2025)<sup>(1)</sup>  
**-7,84 %**

Taux de distribution  
2025<sup>(2)</sup>  
**3,62 %**

TRI 10 ans  
(2016-2025)<sup>(1)</sup>  
**-0,45 %**

dont part de revenus  
non récurrents<sup>(3)</sup>  
**18,18 %**

Performance globale annuelle 2025<sup>(4)</sup>  
**-21,36 %**

**1. Taux de rentabilité interne (TRI) :** Le taux de rentabilité interne (TRI) indique la rentabilité d'un investissement sur une période donnée en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait.

**2. Taux de distribution :** Division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France ou à l'étranger, versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part des plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier N.

**3. Revenus non récurrents :** Les revenus non récurrents sont composés du recours au report à nouveau, des distributions de plus-values et de *reset* fiscal.

**4. Performance globale annuelle (PGA) :** La performance globale annuelle correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation entre le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier N+1 et celui au 1<sup>er</sup> janvier N.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Les revenus ne sont pas garantis, ils peuvent varier à la hausse comme à la baisse en fonction de la performance du fonds.

## DÉTAIL DE LA DISTRIBUTION DU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2026



0,84 €	Revenus locatifs
0,06 €	Revenus financiers
0,25 €	Plus-value

(2) Dont 21,74% de revenus non récurrents.

	Distribution brute par part 2026	Date de versement envisagée
1 <sup>er</sup> trimestre 2026	1,15 €	30/04/2026

## MARCHÉ DES PARTS

	2 <sup>e</sup> trimestre 2025	3 <sup>e</sup> trimestre 2025	4 <sup>e</sup> trimestre 2025	1 <sup>er</sup> trimestre 2026
<b>Nombre de parts</b>	2 078 203	2 078 203	2 078 203	2 078 203
<b>Nombre de parts en attente de cessions (confirmées et non confirmées*)</b>	30 102	26 858	31 918	35 372

**Capital Social :** Le capital social est inchangé au 31 mars 2026 par rapport au 31 décembre 2025 soit 317 965 059 euros.

La liquidité n'est pas garantie par la Société de Gestion.

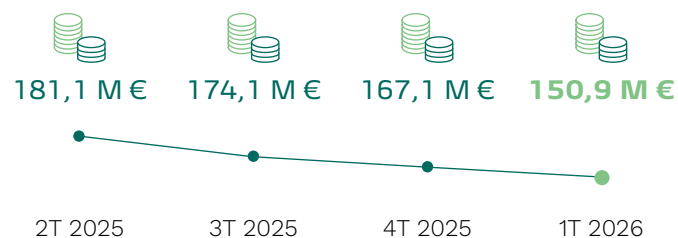
	05/01/2026	05/02/2026	05/03/2026
<b>Prix d'exécution TTC</b>	78,19	78,19	72,61
<b>Prix d'exécution (net vendeur)</b>	70,00	70,00	65,00
<b>Parts échangées</b>	150	0	240

Transaction de gré à gré (hors marché secondaire) au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2026. Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré.

## ASSOCIÉS



## CAPITALISATION



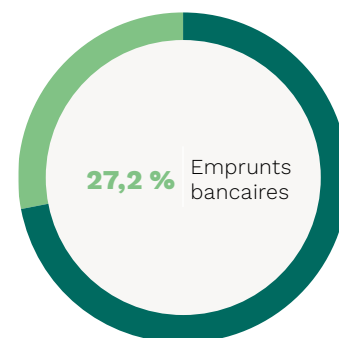
## SITUATION D'ENDETTEMENT AU 31/12/2025

Ratio des dettes et autres engagements\* selon la méthode de l'ASPIM

DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS :

**27,2 %**

Effet de levier\* **1,4**



## VALEURS EN VIGUEUR AU 31/03/2026



**Valeur de réalisation\***  
au 31/12/2025

**163,15 €**



**Valeur de reconstitution\***  
au 31/12/2025

**182,50 €**



**Valeur IFI<sup>(1)</sup> indicative 2025**

Résidents

**69,75 €**

Non-résidents

**69,75 €**

(1) La valeur IFI 2025 est donnée à titre indicatif par la Société de Gestion.



**Prix d'exécution TTC<sup>(2)</sup>**

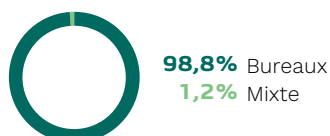
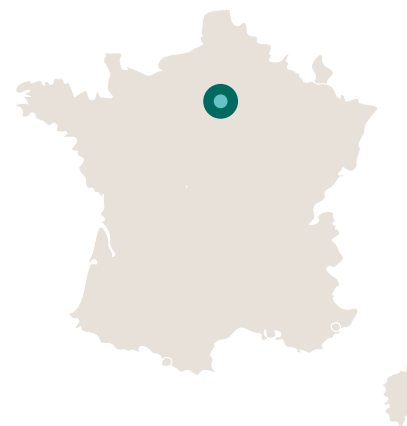
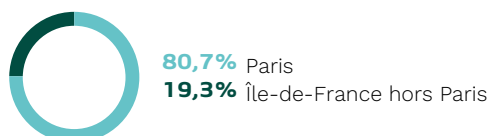
**72,61 €**

**Prix d'exécution (net vendeur)<sup>(2)</sup>**

**65,00 €**

(2) Sur la base de la confrontation du 05/03/2026.

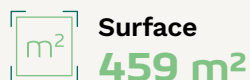
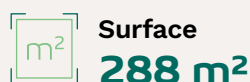
## PATRIMOINE DE LA SCPI AU 31/03/2026

Patrimoine immobilier<sup>(1)</sup>Répartition géographique<sup>(1)</sup>

(1) En % de la valeur vénale.

Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

## ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

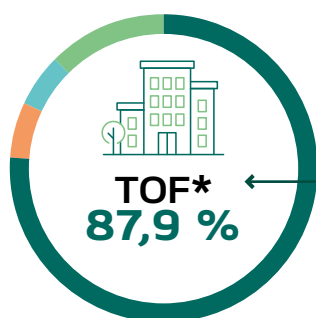


Taux de recouvrement des loyers

**97 %**

Les loyers quittancés sur le trimestre ne préjugent pas des loyers quittancés futurs.

## SITUATION LOCATIVE À LA FIN DU TRIMESTRE



- 76,5%** Locaux occupés
- 5,9%** Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- 5,5%** Locaux vacants en restructuration
- 12,1%** Locaux vacants en recherche de locataires



Durée moyenne ferme des baux (WALB)\*

**3,39 ans**

Durée moyenne restante des baux (WALT)\*

**4,50 ans**

## ACQUISITION DU TRIMESTRE

Aucune acquisition ce trimestre.

## CESSION DU TRIMESTRE

Aucune cession ce trimestre.

## TOP 10 DES LOCATAIRES EN % DES LOYERS

	LOCATAIRES	% DES LOYERS ANNUELS
1	POLENE	14,7%
2	NEXANS FRANCE	10,5%
3	MORNING	9,4%
4	MANO MANO	8,0%
5	ISCOM	6,8%
6	NESTLE FRANCE	5,5%
7	MUSEE DU LOUVRE	5,1%
8	MATA CAPITAL MANAGEMENT	4,9%
9	O.C.D.E.	4,6%
10	SIMON ASSOCIES	4,6%

Les locataires actuels ne préjugent pas des locataires futurs.

## GLOSSAIRE

**Capitalisation** : La capitalisation d'une SCPI correspond au nombre de parts de la SCPI multiplié par le prix de souscription de la SCPI.

**Effet de levier** : L'effet de levier est une méthode qui permet d'augmenter l'exposition immobilière de la SCPI par le biais de l'endettement notamment.

**Parts en attente de retrait non confirmées** : Parts ayant pris rang dans le registre, mais ne pouvant participer à la compensation en raison d'une incomplétude du dossier client.

**Performance globale annuelle (PGA)** : La performance globale annuelle correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation entre le prix de part acquéreur moyen de l'année N et celui de l'année N-1.

**Prix AEM** : Prix acte en main. Il s'agit de la valeur d'achat d'un bien à laquelle sont ajoutés les frais et les droits de mutation (frais de notaire, crédit, droits d'enregistrement).

**Prix d'exécution (net vendeur)** : 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 des Dettes et autres engagements** : Pourcentage de l'endettement et des engagements payables à terme sur le total de l'actif net augmenté des dettes et autres engagements payables à termes.

**Taux de rentabilité interne (TRI)** : Le taux de rentabilité interne (TRI) indique la rentabilité d'un investissement sur une période donnée (souvent 5, 10 et 15 ans) en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

**Taux de distribution** : Le taux de distribution est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France ou à l'étranger, 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-1.

**Taux d'occupation financier (TOF)** : Le taux d'occupation financier exprime la part des loyers, indemnités d'occupation facturées et indemnités compensatrices de loyers dans l'ensemble des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. Le calcul du taux d'occupation financier a été modifié et comprend désormais les locaux sous franchise de loyer, les locaux mis à disposition d'un futur locataire, les locaux vacants sous promesse de vente et les locaux en restructuration (dont les travaux visent une amélioration de deux crans de la note DPE ou permettent à un passage à la TVA). Ce taux est mesuré le dernier jour ouvré du trimestre civil écoulé et ce pour les trois mois constituant ce trimestre.

**Valeur de réalisation** : La valeur de réalisation d'une SCPI est égale à la somme de la valeur des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société.

**Valeur de reconstitution** : La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de la SCPI.

**WALB (Weighted Average Lease Break)** : Il s'agit de la moyenne pondérée de la durée résiduelle des baux (en loyers) jusqu'à leur prochaine échéance.

**WALT (Weighted Average Lease Term)** : Il s'agit de la moyenne pondérée de la durée résiduelle des baux (en loyers) jusqu'au terme du bail.

## CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI

**SCPI** : classique diversifiée

**Capital** : fixe

**Date de création** : 05 octobre 1988

**N° Visa AMF** : 88-84

**Date de délivrance** : 18 octobre 1988

**Dernier N° VISA AMF** : 11-27

**N° d'agrément** : CPI20110027

**Date de délivrance** : 19 août 2011

**Durée de la SCPI** : 99 ans

**Dépositaire** : BNP PARIBAS S.A.

**Évaluateur immobilier** : JONES LANG LASALLE EXPERTISES

**Frais de gestion annuels** : 10 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du montant des produits locatifs encaissés par la société.

**Frais de cession de part** :

- Cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur : 75 € HT / 90 € TTC par dossier.

- Mutation de parts : 200 € HT / 240 € TTC par héritier ne pouvant dépasser 10 % de la valorisation des parts au jour du décès ou 75 € HT / 90 € TTC par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit.

- Cession de parts résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier : 5 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur soit 6% TTC au taux actuel de TVA) de la somme payée par l'acheteur.

**Frais d'acquisition d'actifs** : 1,25 % HT (exonérée de TVA) du prix d'acquisition des actifs acquis en réinvestissement des actifs cédés, y compris en cas de financement complémentaire par emprunt.

**Frais de cession d'actifs** : 1,25 % HT (exonérée de TVA) du prix de cession net vendeur.

**Commission de suivi et de pilotage de la réalisation de travaux** : 3 % HT max (majorée de la TVA au taux en vigueur) du montant TTC des travaux effectivement réalisés.

## RAPPEL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION / RETRAIT / CESSIION DE PARTS

**Augmentation de capital.** L'offre au public est à ce jour close.

Souscription d'une part. L'acquisition d'une part de la SCPI ne peut être réalisée qu'en fonction de l'existence d'un marché secondaire, animé par la Direction de la Relation Clients. Pour ce faire, l'investisseur doit adresser un mandat d'achat dûment complété, disponible auprès de la Direction de la Relation Client de Praemia REIM France. Le mandat signé et le règlement correspondant sont transmis à une agence Uffrance Patrimoine, filiale d'UFF Banque.

**Modalités de cession.** La cession de parts de la SCPI est libre et réalisée directement par les associés. Toutefois, il est rappelé que la liquidité de la SCPI dépend de l'existence d'un marché secondaire.

## RAPPEL DES CONDITIONS DES ORDRES

**Registre des ordres.** Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre tenu au siège de la Société. Le prix d'exécution, le prix d'achat et la date de confrontation ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics dès le jour de l'établissement sur le site Internet de la société de gestion ([www.praemiareim.fr](http://www.praemiareim.fr)) et peuvent être communiqués par téléphone au 01 89 20 07 95.

**Périodicité des ordres.** Le prix d'exécution est établi le 5 de chaque mois à 16 h par confrontation des ordres d'achats et de vente inscrits sur le carnet d'ordres tels que pré-centralisés le 4 du même mois à 16 h ou, si ce jour est chômé, le premier jour ouvré précédent.

**Exécution des ordres.** Les ordres sont exécutés par la société de gestion qui inscrit sans délai les transactions ainsi effectuées sur le registre des associés.

**Mode de transmission des ordres.** Les personnes désirant acheter ou céder des parts doivent adresser un ordre, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à acheter et le prix avec sa limite, tous frais inclus. Les ordres de vente sont établis sans durée de validité. Les ordres peuvent être modifiés ou annulés selon les mêmes modalités. La modification d'un ordre inscrit entraîne la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

– augmente la limite de prix (vente) ou la diminue (achat),

## FISCALITÉ

**Dispositif fiscal spécifique.** La Société ne permet pas aux associés de bénéficier d'un régime fiscal spécifique. À l'instar des autres SCPI non fiscales, celle-ci est soumise aux conditions suivantes :

**Régime micro-foncier.** Les détenteurs de revenus fonciers provenant de parts de SCPI peuvent bénéficier du régime micro-foncier à la condition de détenir également des revenus fonciers provenant d'immeubles détenus « en direct ».

**Plus-values et produits financiers.** Les plus-values sont imposées au taux proportionnel de 19 % après application de l'abattement pour durée de détention, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux, soit un taux d'imposition de 37,2 %. La loi de finances pour 2013 introduit une surtaxe additionnelle pour les plus-values nettes supérieures à 50 000 €. Le taux applicable est de 2 % à 6 % en fonction du montant de la plus-value réalisée. À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, les revenus financiers perçus par la SCPI sont désormais soumis à une imposition forfaitaire unique de 30 % qui se décompose de la manière suivante :

– un prélèvement forfaitaire unique (PFU) d'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % (contre 24 % pour 2017),

## INFORMATIONS RÉGLEMENTAIRES

**Endettement et effet de levier.** La SCPI Uffrance Immobilier peut recourir à l'endettement pour le financement de ses investissements dans la limite de 40 % de la valeur des actifs immobiliers, tel qu'autorisé chaque année en Assemblée Générale. 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 Uffrance Immobilier est exprimé sous la forme d'un ratio entre son exposition et sa valeur de réalisation.

**Profil de liquidité.** Au 31/03/2026, 35 372 parts (confirmées et non confirmées) sont en attente d'acquéreurs sur le marché secondaire. La liquidité de la SCPI Uffrance 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.

**Registre des transferts.** Toute transaction effectuée sur le marché secondaire ou de gré à gré donne lieu à une inscription sur le registre des associés. Toute cession de parts est considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des transferts. Les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acompte et à l'exercice de tout autre droit à partir du dernier jour du mois au cours duquel est intervenue la cession. L'acheteur a droit aux revenus à compter du premier jour du mois suivant la cession.

**Droits d'enregistrement.** Les frais de transaction sont à la charge de l'acquéreur et comprennent notamment les droits d'enregistrement de 5 % du prix de vente ainsi qu'une commission de cession, fixée à 6 % TTC du prix d'acquisition.

– augmente la quantité de parts,

– modifie le sens de son ordre.

La transmission des ordres peut se faire :

– par lettre avec avis de réception,

– par courrier simple (il incombe à l'expéditeur de se ménager la preuve de la réception de sa demande par la Société de Gestion).

L'inscription des ordres d'achat sur le carnet d'ordres est subordonnée à l'encaissement effectif des fonds reçus en règlement de l'opération. Le délai d'encaissement des chèques est fixé à 5 jours ouvrés. Les ordres de vente sont constatés par un formulaire « mandat de vente » sur lequel le vendeur précise le nombre de parts à vendre et le prix minimum auquel il est disposé à céder les parts. Il ne peut être fixé de durée de validité de l'ordre de vente. Le vendeur peut demander que l'ordre de vente ne donne lieu à transaction que s'il peut être satisfait en totalité.

**Blocage du marché.** Si la société de gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de 12 mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'AMF et elle convoque dans les 2 mois à compter de cette information une Assemblée Générale extraordinaire pour lui proposer la cession de tout ou partie du patrimoine ou toute autre mesure appropriée.

– les prélèvements sociaux (PS) au taux global de 18,6 %.

Ces revenus financiers continuent de faire l'objet d'un prélèvement à la source à titre d'acompte d'impôt sur le revenu sauf si les contribuables ont demandé une dispense de prélèvement avant le 30 novembre de l'année antérieure au versement, dans les conditions existantes. Pour les personnes physiques non résidentes, le taux de retenue à la source est aligné sur le taux de PFU, soit 12,8 %. Le taux de retenue à la source est de 31,4 % pour les personnes morales non résidentes.

**Déclaration des revenus et IFI.** Praemia REIM France vous adressera les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale. La valeur IFI par part sera transmise avec les informations fiscales prévues pour remplir les déclarations de revenus. Il est également précisé que les crédits relatifs au financement de parts de SCPI en nue-propriété ne peuvent plus être inscrits au passif.

À compter du 01/01/2014, le taux de TVA applicable est de 20,00 %.

## L'INFO DE LA SCPI UFIFRANCE IMMOBILIER

Retrouvez plus d'information sur Praemia REIM France,  
son actualité et ses solutions d'investissement sur  
[www.praemiareim.fr](http://www.praemiareim.fr)

Plus d'information sur votre SCPI dans votre  
**Espace sécurisé**

Abonnez-vous à nos comptes sur les réseaux sociaux :



DIRECTION DE LA RELATION CLIENTS  
PRAEMIA REIM FRANCE  
01 89 20 07 95 | [serviceclients@praemiareim.com](mailto:serviceclients@praemiareim.com)

**praemia**  
REIM FRANCE

BTI N° 2026-1 | Ufifrance Immobilier

Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital social de 100 825 100 euros. Enregistrée sous le n° 531 231 124 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 par la CCI de Paris Île-de-France et valable jusqu'au 14 juillet 2028, et garantie par la société Liberty Specialty Markets Europe SE, 42, rue Washington – 75008 Paris.