Bulletin Trimestriel d'Information

SCPI Ufifrance Immobilier

Immobilier de bureau francilien







3ème trimestre 2026

Période analysée :
du 1er juillet au 30 septembre 2026

Période de validité :
4ème trimestre 2026



Crédits Photos :

Angle St Germain
Cambium - Hugo Hebrard
Louvre - Elise Robaglia

praemia REIM FRANCE

ACTUALITÉS DE VOTRE SCPI

Madame, Monsieur,
Chers Associés,

Au troisième trimestre 2026, l'économie de la zone euro a fait preuve d'une résilience supérieure aux anticipations malgré un environnement géopolitique tendu. La hausse des prix de l'énergie liée au conflit au Moyen-Orient a entretenu des pressions inflationnistes, conduisant la Banque centrale européenne à relever à nouveau ses taux directeurs en septembre (Source : Recherche & Stratégie - Praemia REIM France). Pour l'immobilier, ce contexte est contrasté. La remontée des taux d'intérêt maintient des conditions de financement plus restrictives et pèse sur les valorisations ainsi que sur la demande de crédit. En revanche, la meilleure résistance de l'activité économique et de l'emploi limite le risque de dégradation des marchés locatifs.

Dans ce contexte encore délicat pour l'immobilier d'entreprise, deux faits marquants ont ponctué le trimestre pour votre SCPI. Le premier concerne une prise à bail sur l'immeuble 3ème Lieu : les 3 560 m² de l'immeuble situé à proximité des Grands Boulevards à Paris sont désormais intégralement loués à la société Karavel via la signature de 2 baux (bureaux et commerce). Karavel est un acteur de référence du tourisme en France, présent notamment à travers les marques Promovacances, FRAM et ABCroisières. Cette transaction marque l'aboutissement de la stratégie de repositionnement engagée sur cet actif acquis en 2020 et détenu à 40% par votre SCPI Ufifrance Immobilier. Le bail a été signé et prendra effet le 1er novembre 2026, ce qui explique que cette prise à bail ne soit pas encore retranscrite ce trimestre dans la rubrique « activité locative » en page 4.

Le deuxième fait marquant du trimestre concerne la cession, le 30 septembre 2026, d'un actif détenu par la SCI Quadrans Nord, dont UFIFRANCE Immobilier est actionnaire minoritaire. Situé dans le 15e arrondissement de Paris, l'actif développe près de 17 000 m² de bureaux.

L'immeuble a bénéficié d'un important travail de repositionnement, notamment marqué par la signature en 2024 d'un bail ferme de 12 ans avec France Télévisions, offrant une visibilité de long terme sur ses revenus locatifs. Ce repositionnement a contribué à préserver la valeur de l'actif et à favoriser sa cession dans de bonnes conditions. UFIFRANCE Immobilier conserve, à l'issue de cette opération, sa participation au capital de la SCI Quadrans Nord.

S'agissant du marché des parts, 3207 parts ont été échangées sur le trimestre à un prix d'exécution moyen net vendeur de 59,49 euros. L'activité du marché secondaire montre un recul des volumes échangés par rapport au trimestre précédent, sous l'effet de la saisonnalité.

La distribution en euros ce trimestre reste stable par rapport aux deux trimestres précédents, à 1,15 € par part. La distribution prévisionnelle au titre de l'exercice est inchangée.

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)[1]
-7,84 %

TRI 10 ans (2016-2025)[1]
-0,45 %

Taux de distribution 2025[2]
3,62 %

dont part de revenus non récurrents[3]
18,18 %

Performance globale annuelle 2025[4]
-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 n par le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.

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 part acquéreur moyen de l'année N et celui de l'année N-1.

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 3ÈME TRIMESTRE 2026

1,15€[2]
brut par part

0,93 €	Revenus locatifs
0,07 €	Revenus financiers
0,15 €	Plus-value

(2) Dont 13,04% de revenus non récurrents.

	Distribution brute par part 2026	Date de versement envisagée
1er trimestre 2026	1,15 €	30/04/2026
2ème trimestre 2026	1,15 €	31/07/2026
3ème trimestre 2026	1,15 €	30/10/2026

Les termes suivis d'un astérisque sont définis dans le glossaire situé à la page 6 du document.
Sauf indication contraire, la source des données figurant dans le document est Praemia REIM France au 30/09/2026.

MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

	Prix d'exécution TTC	Prix d'exécution (net vendeur)	Parts échangées	Nombre de parts en attente de cession(1)
03/07/2026	67,02	60,00	542	23 653
05/08/2026	67,02	60,00	2 340	
04/09/2026	61,44	55,00	325	

(1) A l'issue de la dernière confrontation du trimestre (04/09/2026 pour le 3ème trimestre).

Nombre de parts à la fin du 3ème trimestre : 2 078 203

Transaction de gré à gré (hors marché secondaire) au cours du 3e trimestre 2026 :
Au cours du trimestre, 83 parts ont été échangées de gré à gré à un prix de 55,00 euros par part.

Capital Social : Le capital social est inchangé au 30 septembre 2026 par rapport au 31 décembre 2025 soit 317 965 059 euros.

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

VALEURS EN VIGUEUR AU 30/09/2026

Valeur de réalisation*
au 30/06/2026

156,97 €

Valeur de reconstitution*
au 30/06/2026

175,78 €

Valeur IFI(1) indicative 2025

Résidents
69,75 €

Non-résidents
69,75 €

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

ASSOCIÉS

3T 2026
8 528

CAPITALISATION

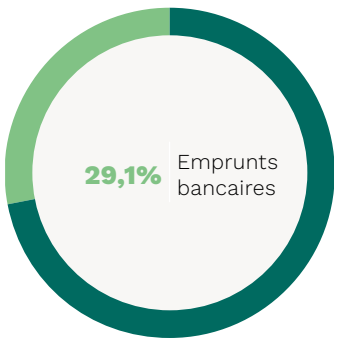
3T 2026
127,7 M€

SITUATION D'ENDETTEMENT AU 30/06/2026

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

DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS :
29,1%

Effet de levier*
1,5



PATRIMOINE DE LA SCPI AU 30/09/2026

Nombre d'actifs
21
immeubles

Surface gérée en m²
48 115 m²

Trésorerie directe
4 488 256 €



Patrimoine immobilier(1)



98,8% Bureaux
1,2% Mixte

Répartition géographique(1)



81,5% Paris
18,5% Île-de-France hors Paris

(1) En % de la valeur vénale.

Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

Montant des loyers quittancés sur le trimestre
2,17 M€

1 **Nouveaux bail**
Surface **100 m²**
Montant total des loyers **56 k€**

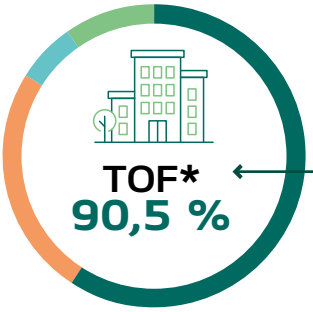
2 **Libérations**
Surface **4 643 m²**
Montant total des loyers **22 k€**

Taux de recouvrement des loyers
94 %

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

SITUATION LOCATIVE À LA FIN DU TRIMESTRE

Nombre de baux
80



59,3% **Locaux occupés**
24,8% **Locaux occupés sous franchise** ou mis à disposition d'un futur locataire
6,4% **Locaux vacants** en restructuration
9,5% **Locaux vacants** en recherche de locataires

Durée moyenne ferme des baux (WALB)*
3,38 ans

Durée moyenne restante des baux (WALT)*
4,71 ans

ACQUISITION DU TRIMESTRE

Aucune acquisition ce trimestre.

CESSION DU TRIMESTRE

Un actif situé 2-32 rue Lucien Bossoutrot à Paris (75) et détenu au travers d'une participation dans la SCI Quadrans Nord (gérée par Praemia Reim France) a été cédé le 30/09/26.
A la suite de cette cession, Ufifrance Immobilier détient toujours une participation de 3,51% dans cette SCI.

Les cessions passées ne préjugent pas des cessions futures.

TOP 10 DES LOCATAIRES EN % DES LOYERS

	LOCATAIRES	% DES LOYERS ANNUELS
1	POLENE	16,8%
2	MORNING	10,8%
3	MANO MANO	9,2%
4	ISCOM	7,7%
5	NESTLE FRANCE	6,3%
6	MUSEE DU LOUVRE	5,8%
7	MATA CAPITAL MANAGEMENT	5,6%
8	O.C.D.E.	5,3%
9	SIMON ASSOCIES	5,3%
10	GROUPE ALTICE	5,2%

Les locataires actuels ne préjugent pas des locataires futurs.

APPEL À CANDIDATURES

Un poste de membre du Conseil de Surveillance de la SCPI Ufifrance Immobilier est à pourvoir. Praemia REIM France procède à un appel à candidatures. Les candidatures doivent être adressées au plus tard le 31 mars 2027 (cachet de la Poste faisant foi) à Praemia REIM France, Direction de la Relation Clients, 26 rue Villeneuve – 92110 Clichy.

Toute candidature doit mentionner les éléments suivants : d'une part les nom, prénom usuels et âge du candidat, ses références professionnelles et ses activités au cours des cinq dernières années, d'autre part les fonctions occupées dans la SCPI par le candidat et le nombre de parts dont il est titulaire, et enfin la liste des autres SCPI dans lesquelles il exerce un mandat de membre du conseil de surveillance.

Nous vous recommandons d'utiliser le modèle de lettre de candidature que vous pouvez télécharger ici. Les candidats potentiels sont avertis que le règlement intérieur du Conseil de Surveillance limite à 5 le nombre de mandats qu'un même membre peut exercer dans des conseils de surveillance de SCPI ayant leur siège social en France métropolitaine ; tout candidat ayant déjà atteint cette limite devra démissionner d'un ou plusieurs autres mandats s'il est élu, ou alors renoncer à sa candidature.

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.

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 cession.

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 cessionnaire.
- Mutation de parts : 75 € HT / 90 € TTC par succession 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 / CESSION 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 Ufifrance 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. La cession à un acquéreur non-associé est soumise à l'agrément de la société de gestion.

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.

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) 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. La durée de validité d'un ordre de vente est d'une année (renouvelable une fois). 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),

– 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.

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 1er janvier 2026, les revenus financiers perçus par la SCPI sont désormais soumis à une imposition forfaitaire unique de 31,4% qui se décompose de la manière suivante :

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

– 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 %.

INFORMATIONS RÉGLEMENTAIRES

Endettement et effet de levier. La SCPI Ufifrance 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 Ufifrance Immobilier est exprimé sous la forme d'un ratio entre son exposition et sa valeur de réalisation.

Profil de liquidité. Au 30/09/2026, 23 653 parts (confirmées et non confirmées) sont en attente d'acquéreurs sur le marché secondaire. La liquidité de la SCPI Ufifrance Immobilier est par conséquent restreinte. 100 % des actifs de la SCPI sont considérés non liquides. Aucun de ces actifs ne fait l'objet d'un traitement spécial.

L'INFO DE LA SCPI
UFIFRANCE IMMOBILIER

Retrouvez plus d'informations sur Praemia REIM France, son actualité et ses solutions d'investissement sur **www.praemiareim.fr**

Plus d'informations 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

praemia REIM FRANCE

BTI N° 2026-3 | **Ufifrance Immobilier**

PRAEMIA REIM FRANCE – Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital social de 100 825 100 euros. Enregistrée sous le n° 531 231 124 RCS Nanterre – 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 – Siège social : 24-26 rue Villeneuve – 92110 Clichy - www.praemiareim.com

Réf. : BTI Ufifrance Immobilier 3T2026 / **DC03316 – 102026** – Photos : Fotolia, P. Matsas.