

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION UFIFRANCE IMMOBILIER

Une politique d'investissement privilégiant l'immobilier de bureau francilien

ACTUALITÉS DE VOTRE SCPI



Chers Associés,

Ufifrance Immobilier a vocation à constituer un patrimoine immobilier diversifié, aujourd'hui principalement composé d'immeubles de bureaux en Ile-de-France. Au 30 septembre 2022, le patrimoine d'Ufifrance Immobilier compte 30 actifs (détenus directement et indirectement) et se compose, en valeur, de 92,5 % de bureaux, 6,7 % de commerces et 0,8 % de locaux mixtes. La totalité de ses actifs se situent en région parisienne, dont 72,1 % à Paris intra-muros.

Au cours du trimestre, une relocation a été conduite par les équipes de Primonial REIM France pour un volume total de 2 549 m². Cette commercialisation est intervenue sur l'actif situé 69/71 rue Miromesnil (Paris 8^{ème}) suite à son redéveloppement. Deux congés ont été reçus pour un volume de 691 m². Les principales vacances du portefeuille se situent à Paris (75) et Montigny-le-Bretonneux (78). Le taux d'occupation financier⁽¹⁾ s'élève à 96,4 % au 30 septembre 2022.

Sur le marché secondaire des parts, 9 101 parts ont été échangées au 3^{ème} trimestre 2022, pour un montant global de 1 392 726,03 euros, à un prix d'exécution moyen de 153,03 euros.

La distribution au titre du 3^{ème} trimestre 2022 s'élève à 1,94 € par part dont 0,14 € par part de reset fiscal (voir en page 2).

BNP Paribas Securities Services a été absorbée par sa société-mère BNP Paribas S.A. le 1^{er} octobre 2022, de sorte que cette dernière assume désormais la fonction de dépositaire de la SCPI ; ce changement est sans conséquence pour la SCPI (pour plus d'information, rendez-vous sur <https://www.primonialreim.fr/fr/medias>).

Stéphanie LACROIX, Directrice Générale Primonial REIM France

L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

Taux de Distribution 2021*

5,52 %

TRI 5 ans (2017-2021)

1,80 %

Capitalisation
(au prix d'exécution**)

318,0 M€

Nombre
d'associés

8 392

Trésorerie en directe

4 132 055 €

Effet de levier***

1,4

RENFORCEZ LA SÉCURITÉ DE VOTRE ESPACE CLIENT !

Face à la recrudescence des tentatives d'usurpation d'identité et de fraude, nous renforçons la sécurité de votre espace client Primonial REIM France. Afin de sécuriser vos informations, nous vous invitons à vérifier ou compléter votre adresse email et votre numéro de téléphone directement sur votre espace client sur www.primonialreim.fr.



À compter du 1^{er} janvier 2022 s'appliquent de nouvelles modalités de calcul et de publication des données financières définies par l'ASPI (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier). Ainsi, le taux de distribution remplace désormais le TDVM. Le calcul du TOF (taux d'occupation financier) est également modifié. Les nouvelles définitions de ces indicateurs sont détaillées dans ce document.

* 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.

** sur la base d'un prix de part de 153,03 euros correspondant au prix d'exécution TTC résultant de la confrontation du 05/09/2022.

*** L'effet de levier se définit au sens de la Directive AIFM et est calculé par transparence selon la méthode de l'engagement.

(1) Voir définition en page 3.

Toutes les sources des données chiffrées utilisées dans ce document proviennent de Primonial REIM France. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les performances, tout comme la liquidité des parts ne sont pas garanties. Les locataires actuels ne préjugent pas des locataires futurs. L'investissement dans ce fonds comporte des risques, dont le risque de perte en capital.

DONNÉES FINANCIÈRES

REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART (EN EUROS)

	4 ^e TRIMESTRE 2021	1 ^{er} TRIMESTRE 2022	2 ^e TRIMESTRE 2022	3 ^e TRIMESTRE 2022
REVENUS FONCIERS	1,80	1,80	1,80	1,80
REVENUS FINANCIERS	0,00	0,00	0,00	0,00
REVENUS DISTRIBUÉS	1,80	1,80	1,80	1,80
DATE DE VERSEMENT	31/01/2022	02/05/2022	29/07/2022	31/10/2022
DISTRIBUTION DE PLUS-VALUE	0,80	0,00	0,00	0,00
DISTRIBUTION DE PLUS-VALUE / RESET FISCAL*	0,00	0,00	0,00	0,14
TOTAL DISTRIBUTION PLUS-VALUE	0,80	0,00	0,00	0,14

* Pour les associés imposés à l'impôt sur le revenu, cette distribution correspond au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre. Pour les associés personnes physiques résidentes en France ou dans un Etat membre de l'Union Européenne, le solde leur restant dû après compensation de leur dette sera versé en numéraire. Pour les associés non assujettis à l'impôt sur le revenu, le montant sera versé en numéraire.

MARCHÉ DES PARTS

	4 ^e TRIMESTRE 2021	1 ^{er} TRIMESTRE 2022	2 ^e TRIMESTRE 2022	3 ^e TRIMESTRE 2022
NOMBRE DE PARTS	2 078 203	2 078 203	2 078 203	2 078 203
NOMBRE DE PARTS EN ATTENTE DE CESSION	8 022	2 992	3 329	2 160

	PRIX D'EXÉCUTION TTC	PRIX D'EXÉCUTION (NET VENDEUR)	PARTS ÉCHANGÉES
05/07/2022	153,03	137,00	3 429
05/08/2022	153,03	137,00	2 818
05/09/2022	153,03	137,00	2 854

TRANSACTION DE GRÉ À GRÉ (HORS MARCHÉ SECONDAIRE)

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré au cours du 3^e trimestre 2022.

ASSOCIÉS



8 514

4T2021



8 457

1T2022



8 427

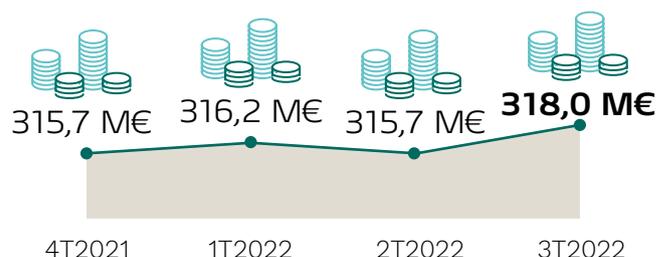
2T2022



8 392

3T2022

CAPITALISATION



VALEURS VALIDES AU 30/09/2022

Valeurs de réalisation
au 31/12/2021*

216,21 €

Valeurs de reconstitution
au 31/12/2021**

245,74 €

Valeur IFI*** indicative 2021

128,96 €
(résidents)



Valeur IFI*** indicative 2021

128,96 €
(non résidents)

* 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.
** 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.
*** La valeur IFI 2021 est donnée à titre indicatif par la Société de Gestion.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

DONNÉES IMMOBILIÈRES

PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE*) AU 30/09/2022

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



PATRIMOINE IMMOBILIER



* y compris les avances en comptes courant et par défaut en valeur d'acquisition pour les investissements réalisés depuis le 01/01/2022.

ACQUISITION DU 3^e TRIMESTRE 2022

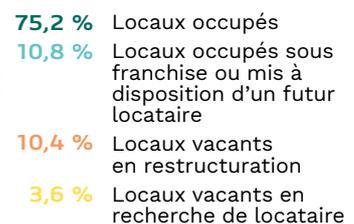
Aucune acquisition au 3^e trimestre 2022.

CESSION DU 3^e TRIMESTRE 2022

Aucune cession au 3^e trimestre 2022.

Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

ACTIVITÉ LOCATIVE



** 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 reconstruction (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.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

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 Relation Client. Pour ce faire, l'investisseur doit adresser un mandat d'achat dûment complété, disponible auprès de la Direction de la Relation Client de Primonial REIM France. Le mandat signé et le règlement correspondant sont transmis à une agence Ufrance 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.primonialreim.fr) et peuvent être communiqués par téléphone au 01 44 21 73 93.

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

FISCALITÉ

Dispositif fiscal spécifique. La Société ne permet pas aux associés de bénéficier d'un régime fiscal spécifique. A 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 36,2 %. 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^{er} 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 Ufrance Immobilier peut recourir à l'endettement pour le financement de ses investissements dans la limite de 30 % 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

CARACTÉRISTIQUES

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

Date de délivrance : 19 août 2011

Durée de la SCPI : 99 ans

Dépositaire : BNP PARIBAS S.A.

Évaluateur immobilier : JONES LANG LASALLE EXPERTISES

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.

Droit 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.

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.

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 17,2 % (contre 15,5 % pour 2017).

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 maintenu à 30 % pour les personnes morales non résidentes.

Déclaration des revenus et IFI. Primonial 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 %.

SCPI Ufrance Immobilier est exprimé sous la forme d'un ratio entre son exposition et sa valeur de réalisation.

Profil de liquidité. Au 30/09/2022, 2 160 parts sont en attente d'acquéreurs sur le marché secondaire. La liquidité de la SCPI Ufrance 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.