

## ACTUALITÉS DE VOTRE SCPI



Madame, Monsieur,  
Chers Associés,

Ufrance Immobilier a vocation à constituer un patrimoine immobilier diversifié, aujourd'hui principalement composé d'immeubles de bureaux en Ile-de-France.

La SCPI clôture l'année 2023 avec une performance globale de 4,72 %, quasi stable par rapport à l'an dernier. Cette performance

est à mettre au compte de la qualité du patrimoine en portefeuille et de sa localisation centrale. L'immobilier de bureau situé Paris intra-muros a renforcé son attractivité cette année.

A l'image du marché immobilier de manière générale, le marché secondaire des parts est très ralenti : 265 parts ont été échangées au 4<sup>ème</sup> trimestre 2023 à un prix d'exécution moyen de 122,87 euros.

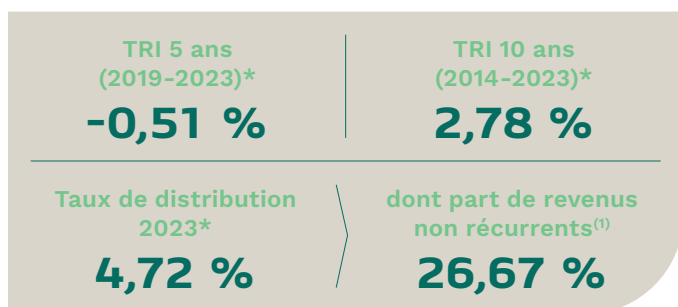
Au 31 décembre 2023, le patrimoine d'Ufrance Immobilier compte désormais 27 actifs (détenus directement et indirectement), un actif situé à Noisy-le-Grand ayant été cédé début décembre. En valeur, le patrimoine se compose de 94,1 % de bureaux, 5,2 % de commerces et 0,7 % de locaux mixtes. La totalité des actifs se situent en région parisienne, dont 76,5 % à Paris intra-muros. Le taux d'occupation financier s'élève à 88,8 % au 31 décembre 2023, en léger repli par rapport au trimestre précédent.

Un poste de membre du Conseil de Surveillance de la SCPI Ufrance Immobilier est à pourvoir. N'hésitez pas à vous porter candidat. Plus d'informations page 5.

**Stéphanie Lacroix,**  
Directrice Générale de Primonial REIM France

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## DISTRIBUTION ET PERFORMANCE



(1) Les revenus non récurrents sont composés du recours au report à nouveau, des distributions de plus-values et de reset fiscal.

**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.

**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. Le revenu non récurrent est composé des distributions de plus-values, de reset fiscal et de la fiscalité étrangère.

|  | 1 <sup>er</sup> trimestre<br>2023 | 2 <sup>e</sup> trimestre<br>2023 | 3 <sup>e</sup> trimestre<br>2023 | 4 <sup>e</sup> trimestre<br>2023 |
|--|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Revenus fonciers   | 1,32                              | 1,28                             | 1,12                             | 1,10                             |
| Revenus financiers                                       | 0,00                              | 0,04                             | 0,20                             | 0,22                             |
| Total revenus distribués                                 | 1,32                              | 1,32                             | 1,32                             | 1,32                             |
| Date de versement  | 28/04/2023                        | 31/07/2023                       | 31/10/2023                       | 31/01/2024                       |
| Distribution de plus-value                               | 0,48                              | 0,48                             | 0,48                             | 0,48                             |
| Distribution de plus-value / reset fiscal <sup>(2)</sup> | 0,00                              | 0,00                             | 0,00                             | 0,00                             |
| Total distribution plus-value                            | 0,48                              | 0,48                             | 0,48                             | 0,48                             |

(2) 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 État 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.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La liquidité n'est pas garantie par la société de gestion. Les revenus ne sont pas garantis, ils peuvent varier à la hausse comme à la baisse en fonction de la performance du fonds.

Les termes suivis d'un astérisque sont définis dans le glossaire situé à la page 5 du document.

Sauf indication contraire, la source des données figurant dans le document est Primonial REIM France au 31/12/2023.

## DONNÉES FINANCIÈRES

## ■ MARCHÉS DES PARTS

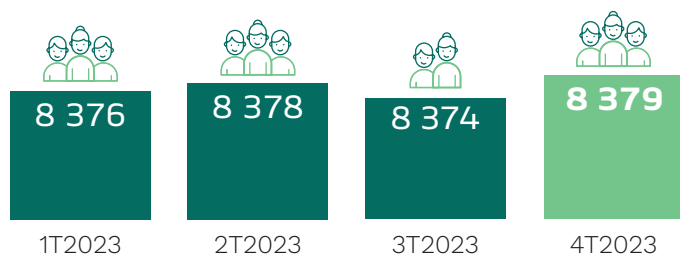
|  | 1 <sup>er</sup> trimestre 2023 | 2 <sup>e</sup> trimestre 2023 | 3 <sup>e</sup> trimestre 2023 | 4 <sup>e</sup> trimestre 2023 |
|--|--------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Nombre de parts                        | 2 078 203                      | 2 078 203                     | 2 078 203                     | 2 078 203                     |
| Nombre de parts en attente de cessions | 1 200                          | 6 262                         | 11 880                        | 21 104                        |

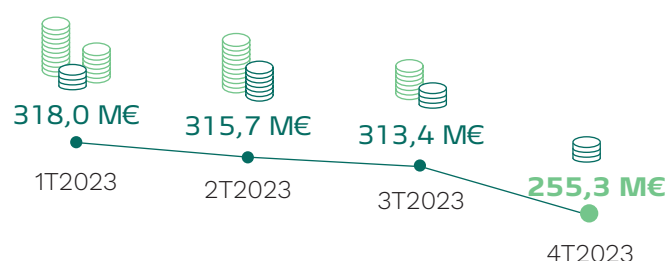
|                                | 05/10/2023 | 03/11/2023 | 05/12/2023 |
|--------------------------------|------------|------------|------------|
| Prix d'exécution TTC           | 150,80     | 122,87     | 122,87     |
| Prix d'exécution (net vendeur) | 135,00     | 110,00     | 110,00     |
| Parts échangées                | 0          | 0          | 265        |

Transaction de gré à gré (hors marché secondaire) au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2023.  
Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré.

## ■ ASSOCIÉS



## ■ CAPITALISATION



## ■ VALEURS EN VIGUEUR au 31/12/2023



Valeur de réalisation\*  
au 31/12/2023<sup>(1)</sup>

**233,57 €**



Valeur de reconstitution\*  
au 31/12/2023<sup>(1)</sup>

**265,90 €**



Valeur IFI<sup>(2)</sup>  
indicative 2022

Résidents  
**129,54 €**  
Non-résidents  
**129,54 €**



Prix d'exécution  
TTC<sup>(3)</sup>

**122,87 €**  
Prix d'exécution  
(net vendeur)<sup>(3)</sup>  
**110,00 €**

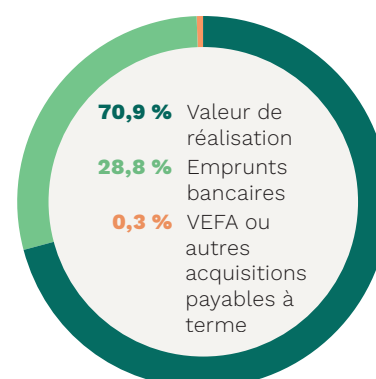
(1) Sous réserve d'approbation par l'assemblée générale annuelle.  
(2) La valeur IFI 2022 est donnée à titre indicatif par la Société de Gestion.

(3) Sur la base de la confrontation du 05/12/2023.

■ SITUATION D'ENDETTEMENT  
au 31/12/2023

DETTES ET AUTRES  
ENGAGEMENTS :  
**29,1 %**

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



## DONNÉES IMMOBILIÈRES

## PATRIMOINE DE LA SCPI au 31/12/2023



Nombre d'actifs

27

immeubles



Surface gérée en m²

54 244 m²



Trésorerie directe

16 460 078 €

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

94,1 % Bureau  
5,2 % Commerce  
0,7 % Mixte

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

76,5 % Paris  
23,5 % Région parisienne



(1) En % de la valeur vénale y compris les avances en compte courant.

Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

## ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE



Montant des loyers quittancés sur le trimestre

2,84 M€



2

Nouveaux baux



Surface

21 m²



Montant total des loyers

19,36 k€



3

Libération



Surface

310 m²



Montant total des loyers

148,38 k€



Taux de recouvrement des loyers

97 %

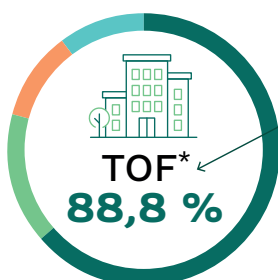
Les loyers quittancés sur le trimestre ne préjugent pas des loyers quittancés futurs.

## SITUATION LOCATIVE À LA FIN DU TRIMESTRE



Nombre de baux

109

TOF\*  
88,8 %

62,4 % Locaux occupés  
15,9 % Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire  
10,5 % Locaux vacants en restructuration  
11,2 % Locaux vacants en recherche de locataires



Durée moyenne ferme des baux (WALB)\*

3,39 ans

Durée moyenne restante des baux (WALT)\*

4,63 ans

## DONNÉES IMMOBILIÈRES

## ■ ACQUISITION DU TRIMESTRE

Aucune acquisition ce trimestre.

## ■ CESSION DU TRIMESTRE

**Le Descarte 2**  
 2 rue de la Butte Verte  
 Noisy-le-Grand  
 Vendu le 05/12/2023



Prix de vente  
**9 200 000 €**



Surface  
 (en quote-part)  
**6 920 m²**



Quote-part  
 de détention  
**100 %**



## TOP 10 des locataires en % des loyers

- 1 **NEXANS FRANCE** ■ 9,7 % des loyers annuels
- 2 **LESPACE – MORNING** ■ 8,8 % des loyers annuels
- 3 **GROUPE ALTICE** ■ 8,5 % des loyers annuels
- 4 **MANO MANO** ■ 7,6 % des loyers annuels
- 5 **BNP PARIBAS** ■ 6,4 % des loyers annuels
- 6 **ISCOM** ■ 6,3 % des loyers annuels
- 7 **NESTLÉ FRANCE** ■ 5,4 % des loyers annuels
- 8 **SEDIF** ■ 4,9 % des loyers annuels
- 9 **MUSÉE DU LOUVRE** ■ 4,6 % des loyers annuels
- 10 **O.C.D.E.** ■ 4,3 % des loyers annuels

Les locataires actuels ne préjugent pas des locataires futurs.



## ■ APPEL À CANDIDATURES



Un poste de membre du Conseil de Surveillance de la SCPI Uffrance Immobilier est à pourvoir pour constituer un Conseil de Surveillance. Primonial REIM France procède à un appel à candidatures. Les candidatures doivent être adressées au plus tard le 29 mars 2024 (cachet de la Poste faisant foi) à Primonial REIM France, Direction de la Relation Clients, 36 rue de Naples – 75008 PARIS.

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.

**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).

**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** : 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.

**Valeur de retrait** : Il s'agit du montant reversé à l'associé qui demande le retrait (vente) de ses parts. La valeur de retrait correspond au prix de souscription moins les frais de souscription 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.

## 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 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.primonialreim.fr](http://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 rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

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

**Profil de liquidité.** Au 31/12/2023, 21 104 parts 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 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 %.

## 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

## L'INFO DE LA SCPI UFIFRANCE IMMOBILIER

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

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

Abonnez-vous à nos comptes sur les réseaux sociaux :



DIRECTION DE LA RELATION CLIENT  
PRIMONIAL REIM FRANCE  
01 44 21 73 93 | [serviceclients@primonialreim.com](mailto:serviceclients@primonialreim.com)



BTI | Ufifrance Immobilier | 4T2023

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 par la CCI de Paris Île-de-France et valable jusqu'au 16 mai 2025, et garantie par la société Liberty Mutual Insurance Europe SE, 42 rue Washington – 75008 Paris.