

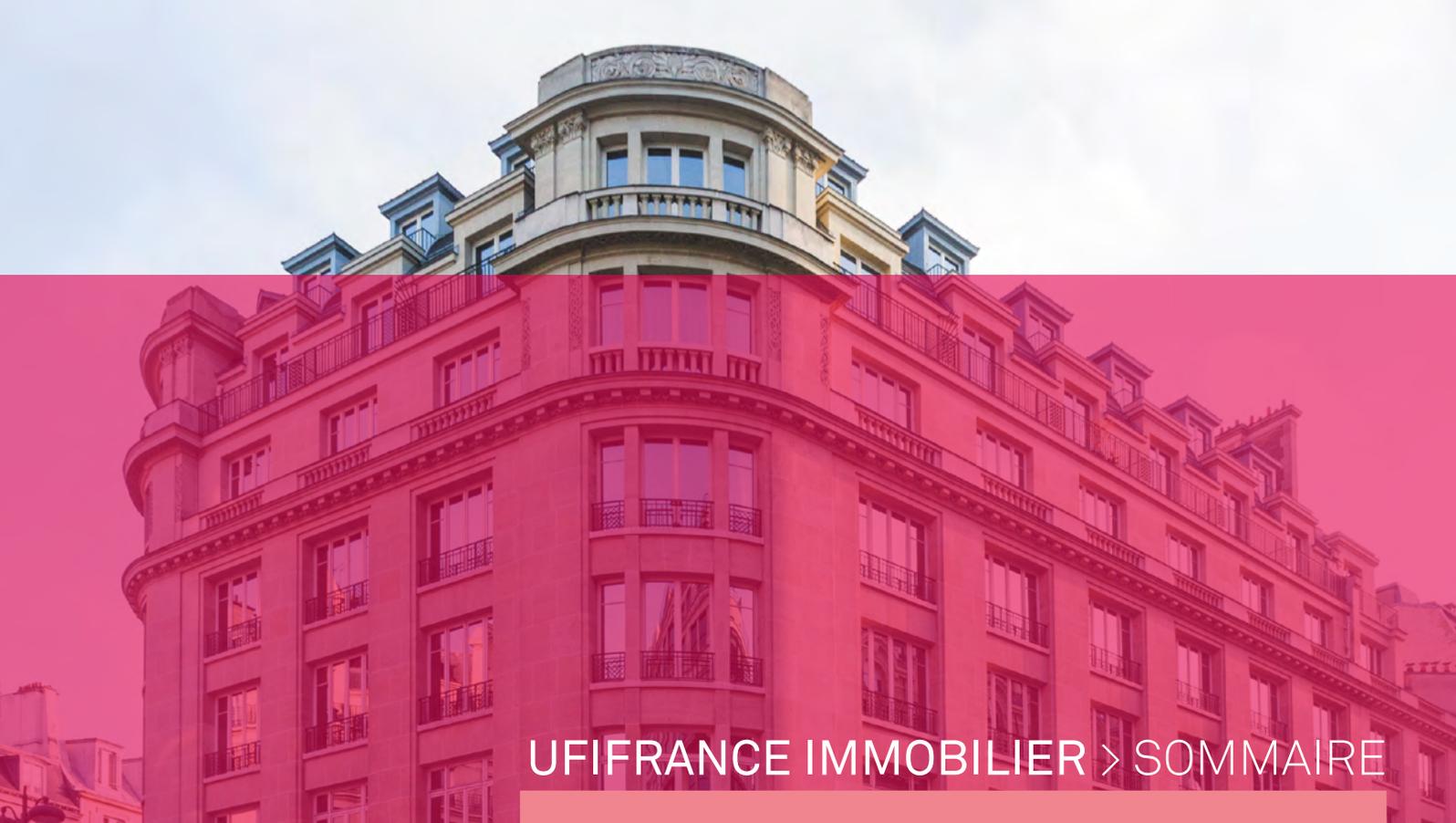
ARDEKO –  
BOULOGNE-BILLANCOURT (92)  
Droits photo : Laurent Kariv

2020

SCPI UFIFRANCE IMMOBILIER / RAPPORT ANNUEL



**PRIMONIAL**  
REIM



## UFIFRANCE IMMOBILIER > SOMMAIRE

<b>■ Présentation</b>	<b>p4</b>
> Organes de gestion et de contrôle	p5
> Chiffres clés	p6
> Le marché de l'immobilier d'entreprise	p7
> La démarche ISR de Primonial REIM	p8
<b>■ Rapport de la Société de Gestion</b>	<b>p10</b>
<b>■ Les comptes au 31 décembre 2020</b>	<b>p22</b>
<b>■ Annexe financière</b>	<b>p26</b>
<b>■ Rapport du Conseil de Surveillance</b>	<b>p38</b>
<b>■ Rapports du Commissaire aux Comptes</b>	<b>p40</b>
<b>■ Projets des résolutions</b>	<b>p44</b>
<b>■ Glossaire</b>	<b>p50</b>

---



STÉPHANIE LACROIX,  
DIRECTEUR GÉNÉRAL  
DE PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

Dans un contexte de crise sanitaire qui a impacté de plein fouet l'économie mondiale, les résultats 2020 auront démontré la résistance de notre modèle et la capacité des équipes de Primonial REIM à se mobiliser pour protéger votre épargne et défendre la performance des fonds de votre investissement.

### 2020 a été une année de crise inédite placée sous le signe de la résilience des fonds de Primonial REIM

Tout au long de cette année, nous vous avons tenu informés de l'évolution de la situation et de l'impact de la crise sur l'immobilier et les fonds de Primonial REIM, au travers notamment des analyses économiques de notre département Recherche & Stratégie publiées sur notre site internet, une rubrique FAQ sur l'espace extranet associés ou encore des échanges au fil de l'eau avec les Présidents des Conseils de Surveillance des fonds SCPI. Enfin, nous avons souhaité être transparents dès le départ, en ce qui concerne la politique de distribution des dividendes 2020, en vous annonçant le principe de vous restituer chaque trimestre un revenu/dividende représentant l'intégralité des loyers encaissés nets de frais, charges et commissions supportés par votre SCPI dans la gestion des actifs.

C'est ce que nous avons fait.

Nous sommes parvenus à vous les restituer, pour la plupart de nos SCPI, grâce aux efforts déployés par nos équipes et aux mesures d'accompagnement mises en place au cas par cas pour les locataires les plus exposés à la crise (échelonnement des loyers, franchises accordées en contrepartie d'un allongement de la durée du bail...), dans une logique d'alignement d'intérêts et d'effort national.

Au terme de cette année particulière, il apparaît que les choix stratégiques et historiques de Primonial REIM sont validés par la crise actuelle :

- l'acquisition de biens *core* plutôt qu'opportunistes ;
- une allocation de conviction plutôt qu'une diversification classique ;
- une diversification géographique ciblée par typologie d'immobilier ;
- une grande diversité des locataires.

Votre investissement a été ainsi préservé au cours de l'exercice.

### 2021 sera une année de transition vers une sortie de crise progressive placée sous le signe des opportunités

Nous devons bien entendu rester vigilants, ne pas relâcher nos efforts et continuer à suivre de très près l'évolution de la situation. Le contexte offre toutefois aujourd'hui davantage de visibilité avec le déploiement des campagnes de vaccination qui laisse envisager une sortie de crise progressive. L'immobilier a joué son rôle de valeur refuge. Les fondamentaux restent bons et l'environnement de taux bas pérennisé soutient naturellement les prix de l'immobilier.

Les résultats 2020 positifs de nos fonds et les facteurs marchés favorables à l'immobilier, nous confortent donc dans nos convictions et nous incitent plus que jamais à rester agiles et proactifs pour saisir les meilleures opportunités en 2021.

Opportunités immobilières tout d'abord. Notre positionnement d'acteur majeur sur le marché de l'immobilier en Europe, nous permet de détecter et de recevoir des opportunités d'investissement, souvent avant leur mise sur le marché. Pour chaque acquisition, nous procédons à une étude approfondie de la qualité de la localisation, du bâtiment et du locataire en place ainsi qu'à une évaluation des performances extra-financières de l'actif. Pour 2021, nous avons identifié de nombreuses opportunités d'investissements génératrices de performances immobilières potentielles pour l'ensemble de nos fonds.

Opportunités également pour renforcer notre démarche responsable. Pour répondre à cet enjeu stratégique, nous avons mis en place une démarche ESG (Environnementale, Sociale et de Gouvernance) menant notamment à une décarbonation progressive du portefeuille immobilier, à une rationalisation des consommations énergétiques, à l'amélioration des conditions sanitaires et servicielles des actifs. Nous sommes convaincus que cette approche contribuera à la valorisation et la liquidité de notre portefeuille immobilier dans le temps.

Opportunités enfin, pour intégrer les tendances déjà à l'œuvre et qui se sont accélérées à la faveur de la crise : hybridité des espaces, complémentarité entre le « monde physique » et le « monde digital », intégration de services à l'offre immobilière, multiplicité des lieux de travail, besoins massifs en immobilier de santé et logement... Nos politiques de gestion prennent en compte ces tendances, véritables leviers de fidélisation des locataires et d'attractivité de l'offre immobilière.

Nous avons par ailleurs à cœur de continuer à promouvoir une épargne responsable grâce à :

- des fonds investis sur des thématiques socialement utiles comme l'immobilier de la santé et de l'éducation (SCPI Primovie), secteur sur lequel nous avons été précurseurs et sommes aujourd'hui le leader européen ;
- des investissements importants sur les logements sociaux et intermédiaires (SCPI Patrimmo croissance) ;
- des fonds labellisés ISR (SCPI Primopierre, OPCI PREIM ISR).

Comprendre et intégrer les grandes évolutions économiques, démographiques, sociétales ; anticiper les nouveaux usages de l'immobilier ; s'appuyer sur une gestion de conviction ; renforcer notre démarche d'investisseur responsable, autant d'axes de développement que nous mettons en œuvre au service de nos engagements et des objectifs de performances que nous nous sommes fixés pour 2021 et au-delà.

Au nom de toute l'équipe de Primonial REIM, je vous remercie de votre confiance.

*Stéphanie Lacroix, Directeur Général de Primonial REIM*



# PRÉSENTATION

## ▶ ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

### SOCIÉTÉ DE GESTION PRIMONIAL REIM

Primonial Real Estate Investment Management (Primonial REIM) est une Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital social de 825 100 euros. Son siège social est situé au 36, rue de Naples – 75008 Paris. Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 531 231 124.

Primonial REIM a été agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de portefeuille en date du 16 décembre 2011 sous le numéro GP 11000043. En tant que Société de Gestion de fonds d'investissements alternatifs, Primonial REIM a obtenu son agrément au titre de la Directive AIFM 2011/61/UE. Cet agrément a pris effet le 10 juin 2014.

#### DIRECTOIRE

Grégory Frapet, Président  
Stéphanie Lacroix, Directeur Général  
Tristan Mahaut, Secrétaire Général

#### CONSEIL DE SURVEILLANCE (AU 31/12/2020)

Laurent Fléchet, Président  
Stéphane Vidal, Vice-Président  
Laurent Mogno  
Valéry Bordes  
Guy Charlot

### SCPI UFIFRANCE IMMOBILIER

UFIFRANCE IMMOBILIER est une Société Civile de Placement Immobilier créée le 5 octobre 1988. Le dernier visa AMF a été obtenu le 19 août 2011 sous le numéro 11-27.

Le gérant d'UFIFRANCE IMMOBILIER est la Société de Gestion Primonial REIM.

UFIFRANCE IMMOBILIER est inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 348 210 097.

#### CONSEIL DE SURVEILLANCE

Jean-Paul Daubisse, Président  
AVIVA VIE  
Olivier Béal  
Philippe de la Montluel  
Philippe Cairon  
Sylvain Gagnic  
Léon Cornée  
SPIRICA  
SCI PRIMONIAL CAPIMMO

#### COMMISSAIRES AUX COMPTES

KPMG SA	Titulaire
SALUSTRO REYDEL	Suppléant

#### EXPERTS IMMOBILIER

Expertises Galtier (jusqu'au 31 décembre 2020)  
Jones Lang LaSalle Expertises (depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021)

#### DÉPOSITAIRES

CACEIS Bank (jusqu'au 30 avril 2021)  
BNP Paribas Securities Services (depuis le 1<sup>er</sup> mai 2021)

#### PROPERTY MANAGER

SEFAL Property\*

\* Société liée au Groupe Primonial.

Tous les montants indiqués dans ce rapport annuel sont exprimés en euros.

## ► CHIFFRES CLÉS

La SCPI Ufrance Immobilier a été créée le 5 octobre 1988 pour une durée statutaire de 99 ans. Ufrance Immobilier est une SCPI à capital fixe investie principalement en immobilier d'entreprise. La collecte de capitaux a eu lieu entre 1989 et 1994. Gérée jusqu'en 2011 par Segesfi, filiale de l'Union Financière de France, la SCPI a confié sa gestion à Primonial REIM lors de son assemblée générale du 4 juillet 2011.

	31/12/2020	31/12/2019
Nombre d'associés	8 729	8 852
Nombre de parts au capital	2 078 203	2 078 203
Valeur vénale du patrimoine immobilier et actif net réévalué des participations immobilières	525 874 271,57	525 528 277,99
Valeur vénale par transparence du patrimoine immobilier (incluant les actifs détenus indirectement)	580 275 995,64	582 385 732,33
Valeur comptable	386 014 202,07	375 590 658,76
Valeur de réalisation	437 108 228,05	438 870 314,36
Valeur de reconstitution	498 529 326,47	501 373 238,36
Capitalisation <sup>(1)</sup>	301 775 857,63	315 720 599,76
Revenus locatifs par part <sup>(2)</sup>	7,52	9,41
Résultat par part <sup>(2)</sup>	6,30	9,31
Distribution par part au titre de l'année <sup>(2)</sup>	7,20	7,60
Distribution de capital par part au titre de l'année <sup>(5)</sup>	1,20	0,07
Report à nouveau par part <sup>(2)</sup>	6,48	7,38
Surface en m <sup>2</sup>	67 877	67 826
Nombre d'actifs (par transparence)	30	30
Taux d'occupation financier <sup>(3)</sup>	80,94 %	91,76 %
Prix d'exécution tous frais compris <sup>(4)</sup>	145,21	151,92
Prix d'exécution net vendeur <sup>(4)</sup>	130,00	136,00
Nombre de parts en attente de cession	7 994	6 861

(1) Sur la base d'un prix d'exécution tous frais compris.

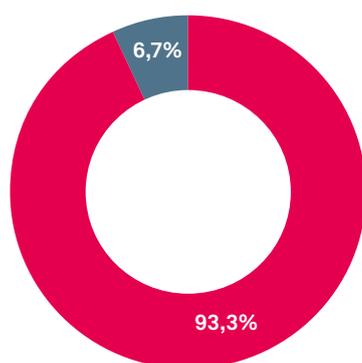
(2) Ces chiffres s'entendent pour une part en jouissance sur l'année.

(3) La définition du taux d'occupation financier figure en fin de rapport dans le glossaire.

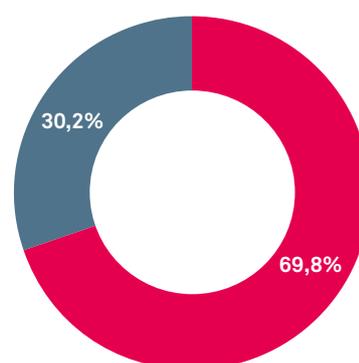
(4) Prix résultant de la dernière confrontation de l'année en date du 5 décembre sur le marché secondaire des parts.

(5) Ces chiffres s'entendent pour une part au capital à la date de cession.

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020 <sup>(1)</sup> (% DE LA VALEUR VÉNALE)



■ Bureau ■ Commerce



■ Paris ■ Région parisienne

(1) Nous avons retenu, pour qualifier la typologie de chaque actif, son affectation principale.

**Le point sur le marché est fourni à titre d'information. Les opinions et les hypothèses exprimées ici sont celles de l'auteur à un moment donné et ne constituent pas un conseil en investissement.**

## ▶ LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

### ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

**Invisible à l'œil nu, le virus du Covid-19 aura pourtant laissé partout des traces de son passage. 2020 a été marquée par une crise pandémique qui aura provoqué une récession aussi violente qu'inattendue de l'activité économique mondiale (-3,9 %).** 2021 s'annonce d'ores et déjà comme une année charnière entre le contrôle de la pandémie et l'éclaircie espérée (+5,2 % pour le PIB mondial), mais les incertitudes qui jalonnent la sortie du tunnel demeureront élevées. Pour l'ensemble des États à travers le monde, un enjeu majeur se dessine : la réussite des campagnes de vaccination, afin d'assurer une relance de la confiance et de l'activité à partir de mi-2021. Après une chute historique de -6,8 % du PIB de la zone euro en 2020, il est permis d'afficher un certain espoir d'une reprise de la croissance économique de la zone euro en 2021 (+4,1 %).

**Lors de sa réunion de janvier 2021, la Banque Centrale Européenne (BCE) a de nouveau confirmé l'orientation très accommodante de sa politique monétaire, pour soutenir les économies de la zone euro.** Ainsi, les taux directeurs de la BCE resteront à des niveaux bas jusqu'à ce que les perspectives d'inflation proche des 2 % soient durables. D'autre part, la BCE va poursuivre son action dans le cadre du programme d'achats d'urgence face à la pandémie, dont l'enveloppe totale est dorénavant de 1 850 milliards d'euros.

**Avec 240 milliards d'euros investis en 2020 (-25 % sur un an), dont environ 150 milliards d'euros pour la zone euro (-30 %), l'investissement en immobilier commercial<sup>(1)</sup> est en baisse en raison de la prudence des investisseurs qui ont largement opté pour des actifs bien situés et loués à des locataires résilients.** Globalement, les taux « prime » des bureaux les mieux localisés, du résidentiel et de la santé sont demeurés stables ou ont connu de légères compressions sur un an. En revanche, la crise actuelle a fortement impacté les commerces et les hôtels qui ont enregistré des décompressions de leur taux de rendement entre fin 2019 et fin 2020.

### MARCHÉ DES BUREAUX

**Les volumes d'investissement en immobilier d'entreprise en 2020 sont revenus à leurs niveaux de 2017, après une année 2019 exceptionnelle.** Le bureau reste la classe d'actifs privilégiée par les investisseurs (60 % des volumes investis). Une grande partie des investissements répertoriés en 2020 était déjà enclenchée avant le premier confinement national. Cependant, on peut observer qu'à l'occasion de ce premier confinement de nombreuses transactions ont été suspendues, mais pas annulées. Il n'a pas été constaté de ventes forcées ni d'activation de sûretés bancaires. La liquidité du marché des bureaux a donc été largement maintenue.

**Malgré des conditions de financement durcies, l'attractivité de l'immobilier tertiaire face aux autres classes d'actifs reste intacte, voire supérieure, en termes de prime de risque et de volatilité.** Le rendement des meilleurs actifs de

Paris – Quartier Central des Affaires est resté sous 3 % et a même connu une légère compression, preuve du processus de « fuite vers la qualité » qui caractérise les crises. Une légère décompression des rendements (baisse des valeurs d'actif) a pu être observée pour les marchés qui connaissent ou risquent une suroffre (au premier rang desquels le quartier d'affaires de La Défense), les actifs vacants ou les VEFA en blanc<sup>(2)</sup> sont décotés.

**L'activité locative s'est effondrée (-45 % sur un an).** C'est moins l'effet des difficultés économiques que des incertitudes sur les règles sanitaires en vigueur. La réorganisation complète et changeante du temps de présence des salariés et de l'aménagement des espaces s'est avérée très préjudiciable à toute prise de décision locative. Pour autant, à fin 2020 les niveaux de loyer sont stables, ainsi que le poids des mesures d'accompagnement.

**La future empreinte immobilière des entreprises fait débat.** Avant 2020, une tendance à la réduction du ratio capacitaire (autour de 10 m<sup>2</sup> par poste de travail) était déjà enclenchée. Les sondages les plus récents (JLL, décembre 2020) montrent que les salariés et les entreprises préféreraient 1 à 2 jours de télétravail par semaine : le « tout télétravail » n'est donc pas à l'ordre du jour. Il est cependant acquis que le niveau de services et de flexibilité des offres va se renforcer sensiblement dans les années à venir, ce qui devrait jouer dans le sens d'une attractivité plus forte des sièges sociaux et des bâtiments les plus flexibles.

### MARCHÉ DU COMMERCE EN EUROPE

**L'activité des commerces a été fortement perturbée par les mesures visant à limiter les interactions sociales. Toutefois, si certaines enseignes ont été moins impactées en raison de leur transformation digitale et/ou de la poursuite de leur activité, cela n'a pas empêché un tarissement des flux de capitaux pour cette classe d'actifs.** En baisse constante depuis 2015, le volume d'investissement en immobilier de commerce en Europe aura enregistré une nouvelle baisse limitée (-18 % sur un an) pour totaliser 35,7 milliards d'euros en 2020. L'Allemagne a confirmé sa première place (9,2 milliards d'euros, -16 % sur un an), suivie par la France (4,1 milliards d'euros, -36 % sur un an), l'Espagne (2,4 milliards d'euros, +76 % sur un an) et les Pays-Bas (2,4 milliards d'euros, -7 % sur un an).

**La crise sanitaire aura donc été un accélérateur des mutations à l'œuvre entre commerces physiques traditionnels et montée en puissance du e-commerce. Une correction des taux de rendement pour une large majorité de commerces a donc été actée en 2020.** Les taux de rendement des actifs en pied d'immeuble sont demeurés majoritairement stables entre le troisième et le quatrième trimestre 2020 sur les marchés « prime » et secondaires en Europe. Le phénomène de décompression (entre 10 et 50 pb) a tout de même rattrapé les marchés épargnés lors du premier semestre 2020 (Belgique, Pays-Bas, France, Allemagne). Concernant les centres commerciaux, la tendance à la décompression a été forte et

(1) L'immobilier commercial désigne les bureaux, le commerce, la logistique, l'immobilier de services et le résidentiel destiné aux institutionnels.

(2) Ventes en État Futur d'Achèvement. « En blanc » signifie qu'elles ne sont pas précommercialisées à un locataire, avant leur livraison.

généralisée début 2020 et a progressivement perdu en intensité en fin d'année. Après une phase de décompression lors du premier semestre, il est intéressant de noter que les *retail parks* étaient stables, voire ont connu une légère compression lors du dernier trimestre de 2020 (entre -5 et -25 pb). Enfin, les supermarchés ont enregistré une compression généralisée de leur taux de rendement en raison du rôle stratégique qu'ils occupent durant cette crise sanitaire.

**La consommation privée a enregistré un recul historique en 2020.** La consommation a fortement reculé en 2020 du fait des verrouillages des économies. Toutefois, cette baisse a été largement amortie par les dispositifs de soutien des gouvernements. La consommation a connu un repli en zone euro en 2020 (-8,1 %) mais devrait connaître un rebond en 2021 (+3,8 %). Cette situation va inévitablement se répercuter sur le chiffre d'affaires en valeur des enseignes (-1,1 % en 2020) avant de croître fortement en 2021 (+4,7 %). Les pays qui ont été les plus touchés par la baisse de la consommation sont l'Espagne, l'Irlande et l'Italie pour l'ensemble de l'année 2020. D'autre part, le taux de pénétration de l'e-commerce dans le chiffre d'affaires global du commerce s'est renforcé en raison des mesures de confinement et de distanciation sociale.

**Les corrections des valeurs locatives des commerces ont été actées.** Si la tendance a été assez forte pour les centres commerciaux sur plusieurs trimestres (entre -1 % et -20 %), l'ajustement pour les commerces en pied d'immeuble a été concentré en fin d'année (entre 0 % et -10 %). Le Royaume-Uni, marché hors zone euro, a enregistré les corrections les plus fortes aussi bien pour les commerces en pied d'immeuble que pour les centres commerciaux sur plusieurs trimestres.

## MARCHÉ DES SCPI

Les SCPI ont collecté en 2020 un montant de 6,0 milliards d'euros, qui représente la 3<sup>e</sup> plus forte collecte de l'histoire du véhicule. La capitalisation du secteur s'établit à 71,2 milliards d'euros. Le Taux de Distribution sur Valeur de Marché moyen atteint en moyenne 4,18 % en 2020, soit une baisse de 30 points de base (pb) par rapport à la performance 2019. Les demandes de retrait sont restées stables par rapport aux années précédentes et le nombre des parts en attente de retrait demeure insignifiant (0,15 % de la capitalisation en moyenne, contre 0,12 % en 2019). La liquidité du placement a donc été complètement préservée en 2020 (ce qui n'avait pas été le cas lors de la crise de 2008).

La crise sanitaire a été maîtrisée par les SCPI, grâce à des taux de recouvrement des loyers généralement supérieurs à 90 %. Le caractère diversifié et sélectif des fonds, allié aux dispositifs de soutien gouvernementaux, a permis de réduire l'impact locatif du confinement de mars 2020 sur les résultats financiers des SCPI. En revanche, ni l'impact négatif des éventuelles faillites d'enseignes, ni l'impact positif des plans de relance ne sont encore traduits dans les résultats. À l'heure où nous écrivons ces lignes, les dispositifs de soutien public (chômage partiel, prêts garantis par l'État) restent en vigueur.

*Source(s) des données chiffrées : ASPIM-IEIF, Oxford Economics, RCA, BNP PIRE, Procos, Immostat, BNPPRE, CBRE, Primonial REIM Recherche & Stratégie.*

## ▶ LA DÉMARCHE ISR DE PRIMONIAL REIM

### Démarche RSE (Responsabilité Sociale de l'Entreprise) et ISR (Investissement Socialement Responsable)

En tant qu'acteur majeur de l'épargne immobilière en France, Primonial REIM est pleinement conscient de la nécessaire prise en compte des enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans la conduite de ses activités. La démarche responsable de Primonial REIM a été formalisée dans une charte ISR qui a été déclinée à partir de 2019. En 2020, plusieurs actions structurantes ont été menées :

- ▶ la formalisation de la démarche RSE de Primonial REIM à travers la Stratégie « Time 4 » qui s'appuie sur 4 piliers : le pilier environnemental (Time 4 Planet), le pilier urbain (Time 4 Cities), le pilier humain (Time 4 People) et le pilier mécénat (Time 4 Share). Cette stratégie regroupe l'ensemble des actions en rapport avec la démarche socialement responsable de Primonial REIM ;
- ▶ le déploiement opérationnel lié à l'ISR : grille de notation des actifs, politique d'engagement et refonte des processus d'investissement et de gestion. Ce déploiement a débouché, en décembre 2020, sur la labellisation ISR de 2 fonds ;
- ▶ la mise en place des outils de pilotage énergétique des actifs sous gestion, dans la perspective de l'atteinte des objectifs fixés par le Décret Tertiaire.

### Responsabilité Sociale de l'Entreprise

Depuis juillet 2019, Primonial REIM est signataire de la **charte des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI)** définis par le Secrétaire Général des Nations Unies. Les PRI visent à aider les investisseurs à intégrer les considérations environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) dans la prise de décisions d'investissements, dans le cadre des 17 Objectifs de Développement Durable adoptés par l'ONU en 2015. Primonial REIM est également membre actif de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID).

La politique dite RSE (Responsabilité Sociale des Entreprises) de Primonial REIM, accessible sur le site [www.primonialreim.com](http://www.primonialreim.com) repose sur la prise en compte de 4 dimensions complémentaires.

### 1. AGIR POUR LA PLANÈTE (TIME 4 PLANET)

Ce pilier renvoie à l'ensemble des actions environnementales menées par Primonial REIM, dont notamment la démarche mise en place en vue de la mise en conformité avec le Décret Tertiaire et la labellisation ISR de deux fonds. Ces actions sont développées plus loin dans ce rapport.

## 2. AGIR POUR NOS VILLES (TIME 4 CITIES)

Ce pilier constitue le sens de notre investissement en logement intermédiaire. Avec la SCPI Patrimmo Croissance, Primonial REIM a été la première Société de Gestion à créer un véhicule d'investissement en logement social et intermédiaire destiné au grand public. De même, certains investissements de Primonial REIM, tels que le portefeuille « Rue de la République » à Marseille ou le fonds créé en partenariat avec Action Logement en 2020, s'inscrivent dans une perspective de redéveloppement social et territorial, en partenariat avec les acteurs publics et privés locaux.

## 3. AGIR POUR L'HUMAIN (TIME 4 PEOPLE)

Ce pilier renvoie notamment à :

### ► Nos engagements vis-à-vis de nos clients investisseurs.

Nous appliquons pour nos clients nos principes de transparence, d'éthique et de responsabilité. Nous voulons donner à nos investisseurs toutes les clés pour prendre des décisions éclairées. Nous assurons un reporting personnalisé en fonction de leurs attentes. Nos organes de contrôles internes et externes (Département conformité et contrôle interne, gestion des risques, Conseil de Surveillance, Commissaires aux Comptes, ...) veillent à la maîtrise des processus mis en œuvre.

► **Notre action d'employeur responsable.** Le groupe Primonial est signataire de la Charte de la Diversité depuis mai 2018, affirmant son engagement en faveur de la diversité culturelle, ethnique et sociale. Le groupe Primonial a également formalisé ses engagements en signant un accord avec les Organisations Syndicales sur la Qualité de Vie au Travail (QVT). Nous sommes fiers d'avoir obtenu, pour l'ensemble du Groupe, la seconde place au classement des entreprises de 500 à 999 employés « *Happy at Work* » en 2018. Le siège social de Primonial REIM a été pensé pour favoriser la mobilité et offrir aux équipes un cadre de travail flexible et connecté, s'adaptant aux différents usages au fil de la journée. Le label *WiredScore*, niveau *Silver*, a récompensé ce travail. Nous veillons aussi à créer du lien entre les équipes à travers un programme d'événements internes riches et diversifiés. Nous proposons des séances de sport, de yoga, de massages, des conférences inspirantes par des intervenants externes.

► **Notre engagement fort pour le développement de l'offre immobilière de santé et d'hébergement des seniors.** Nous investissons pour le compte de nos clients dans des murs d'établissements de santé (EHPAD, résidences seniors...) et d'éducation (crèches, écoles, universités...). Nous avons l'ambition de contribuer à combler le déficit de l'offre actuelle tout en répondant aux besoins croissants futurs. Primonial REIM est l'un des premiers investisseurs en immobilier de santé en Europe.

## 4. AGIR POUR LA SOCIÉTÉ (TIME 4 SHARE)

Primonial REIM soutient 3 associations : Fondation des Apprentis d'Auteuil, le réseau d'écoles numériques et inclusives Simplon et l'Hôpital Necker – Enfants Malades AP-HP. Au-delà d'un soutien financier direct, les équipes sont mobilisées, lors

de différents événements, pour soutenir la collecte de fonds en faveur de ces associations.

Depuis janvier 2020, la SCPI Primovie de Primonial REIM, qui investit dans l'immobilier de santé et d'éducation, participe au soutien et au mécénat au profit de l'Hôpital Necker – Enfants malades : chaque souscription de nouvelles parts de Primovie permet à la Société de Gestion de faire un don à l'hôpital.

### Investissement Socialement Responsable

La démarche ISR de Primonial REIM a été mise en place en 2020 à plusieurs niveaux :

- déploiement de l'**outil de notation ISR** de Primonial REIM pour 100 % des acquisitions immobilières et pour plus de 75 actifs représentant un volume d'environ 8 milliards d'euros en valeur. Cette grille permet, pour les nouvelles acquisitions, de documenter l'état de l'actif au regard de ces critères, dès la phase d'analyse de l'investissement. Elle permet, pour la gestion, de suivre la qualité ESG des actifs et d'ajuster les plans pluriannuels d'amélioration en fonction des objectifs de notation ISR définis pour chaque actif. Dans le cadre du label ISR, cette grille de notation est donc l'outil privilégié de pilotage de la performance extra-financière ;
- déploiement d'une **politique d'engagement** auprès des parties prenantes de premier rang de Primonial REIM : locataires, *property managers* et prestataires de travaux. Les annexes environnementales au bail permettent notamment un relevé des consommations énergétiques et mettent en place une concertation annuelle entre bailleur et preneur sur les actions à entreprendre sur les thèmes ESG.

Ce travail a débouché sur la labélisation ISR de deux fonds gérés par Primonial REIM en décembre 2020 : la SCPI Primopierre et l'OPCI PREIM ISR. Ils font partie des premiers fonds de la place à obtenir le label ISR, qui est entré en vigueur le 23 octobre 2020.

Le Code de Transparence de Primonial REIM, publié sur le site [www.primonialreim.com](http://www.primonialreim.com), résume les process mis en place pour la gestion ISR de nos fonds.

### Outils de pilotage énergétique

Les actions de Primonial REIM s'inscrivent dans la perspective du Décret Tertiaire (n° 2019-771 du 23 juillet 2019, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2019), qui fixe des objectifs de réduction de la consommation d'énergie finale pour l'ensemble des bâtiments non résidentiels de plus de 1 000 m<sup>2</sup>.

En 2020, Primonial REIM a sélectionné un groupement afin de mettre en œuvre une plate-forme permettant de collecter les données de consommation et suivre l'efficacité des plans d'action adoptés. Cela donnera aux *property managers* les moyens d'appliquer et de piloter les stratégies d'amélioration de l'efficacité environnementale des immeubles.

Le déploiement de cette solution se poursuivra en 2021 pour les actifs localisés en France et soumis aux obligations du Décret Tertiaire (actifs dont la surface est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> et hors résidentiel). Il a vocation à s'étendre progressivement à l'ensemble du patrimoine européen.



# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## ▶ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

Au 31 décembre 2020, le patrimoine de la SCPI UfiFrance Immobilier compte 30 actifs (dont un en état futur d'achèvement) et se compose, en valeur, de 93 % de bureaux et 7 % de commerces. La totalité de ces actifs se situent en région parisienne, dont plus de 69 % à Paris intra-muros.

Le taux d'occupation financier\* s'élève à 80,9 % au 31 décembre 2020, en baisse par rapport à la même période en 2019 en lien avec la vacance constatée sur un actif en cours de restructuration et les franchises accordées sur les relocations.

L'expertise du patrimoine immobilier, réalisée par l'expert externe en évaluation Expertises Galtier, fait état d'une valeur de 407 889 601 euros hors droits au 31 décembre 2020.

Sur le marché secondaire des parts, l'année 2020 a vu s'échanger 32 035 parts pour un montant total de 4 879 269 euros, soit un prix moyen d'exécution tous frais compris de 152,31 euros. Au 31 décembre 2020 le prix d'exécution tous frais compris s'élève à 145,21 euros et le prix d'exécution hors frais s'élève à 130,00 euros. Le nombre de parts en attente de retrait s'élève à 7 994 parts, soit 0,38 % du nombre total de parts de votre SCPI.

Au titre de l'année 2020, le résultat net de votre SCPI s'élève à 6,30 euros par part. Nous vous proposons une distribution de 7,20 euros par part à laquelle s'ajoute 1,20 euro de plus-value.

L'assemblée générale annuelle 2021 sera l'occasion de présenter aux associés une proposition de modification des statuts afin de prendre acte du choix de la Société de Gestion, comme le lui permet la loi de finance pour 2020, de ne plus assujettir à la TVA les commissions de souscription relatives aux frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement et les commissions de gestion relatives aux activités de *fund management* et d'*asset management*; les commissions de gestion relatives aux activités de *property management* (administration de biens) restent de plein droit assujetties à la TVA.

L'assemblée générale sera par ailleurs appelée à ratifier la nomination de BNP Paribas Securities Services aux fonctions de dépositaire de la SCPI, qui interviendra en mai 2021 sur désignation par la Société de Gestion opérée conformément aux statuts et à la réglementation.

La Société de Gestion invite les associés à voter en faveur des résolutions proposées, qu'elle estime être dans l'intérêt de la SCPI et de ses associés.

\* La définition figure en fin de rapport dans le glossaire.

La Société de Gestion

**Les performances passées ne préjugent pas des performances futures, elles ne sont pas garanties.**

## ▶ LE PATRIMOINE IMMOBILIER

Au 31 décembre 2020, la SCPI UfiFrance Immobilier détient un patrimoine de 30 actifs dont 27 immeubles de bureaux et 3 commerces pour une surface totale de 67 877 m<sup>2</sup>. Sur les 30 actifs qui composent le patrimoine 10 sont détenus au travers de prises de participations dans des SCI. L'ensemble des actifs est localisé en Île-de-France.

Certains actifs de bureaux comprennent une partie de commerce ou d'habitation :

- ▶ l'actif boulevard Saint-Germain (Paris, 75) comprend, aux 5<sup>e</sup> et 6<sup>e</sup> étages, une partie résidentielle;
- ▶ l'immeuble de l'avenue d'Italie (Paris, 75) comprend un local commercial en pied d'immeuble.

Nous avons choisi de déterminer la typologie des immeubles à partir de leur affectation prédominante. Ainsi 93,3 % du patrimoine immobilier de la SCPI (en valeur vénale au 31 décembre 2020) est composé d'actifs de bureaux et 6,7 % de murs de commerces.

100 % du patrimoine immobilier (en valeur vénale au 31 décembre 2020) est localisé en Ile-de-France, dont 69,8 % à Paris intra-muros.

### RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER en % de la valeur vénale des immeubles au 31/12/2020

	BUREAU	COMMERCE	
Paris	63,1 %	6,7 %	69,8 %
Région parisienne	30,2 %	0,0 %	30,2 %
<b>TOTAL</b>	<b>93,3 %</b>	<b>6,7 %</b>	<b>100,0 %</b>

## ÉVOLUTION DES VALEURS VÉNALES

La valeur vénale hors droits du patrimoine d'Ufrance Immobilier, établie par l'expert externe en évaluation Expertises Galtier lors de la campagne d'expertise 2020, s'élève à 407 889 601 euros au 31 décembre 2020, 525 874 272 euros en incluant les actifs détenus indirectement par la SCPI via des participations dans des SCI. À périmètre constant, c'est-à-dire pour les actifs composant le patrimoine au 31 décembre 2020 et acquis depuis la création de la SCPI jusqu'en 2019, la valeur vénale globale du patrimoine immobilier détenu en direct est en hausse de 0,93 %.

Les actifs qui ont connu des variations de leur valeur vénale les plus importantes sur l'année 2020 sont les suivants :

- ▶ l'immeuble de bureaux situé dans le 8<sup>e</sup> arrondissement de Paris au 69-71, rue Miromesnil a progressé de 32,8 % ;
- ▶ l'immeuble de bureaux sis 60-62 rue du Louvre dans le 2<sup>e</sup> arrondissement de Paris a connu une hausse de près de 4,1 % en 2020 ;
- ▶ l'immeuble de bureaux situé à Courbevoie (92) au 12, place de La Défense a connu une baisse de 6,4 % ;
- ▶ enfin, un actif de commerce situé dans le 6<sup>e</sup> arrondissement de Paris au 64, rue Bonaparte a connu une baisse de 14,6 % en 2020.

## SITUATION LOCATIVE

Les revenus locatifs de la SCPI en 2020 s'élèvent à près de 15,6 millions d'euros, soit une baisse de 20,1 % par rapport à 2019.

Le patrimoine immobilier d'Ufrance Immobilier est loué à plus de 120 locataires sur les actifs détenus directement et indirectement. Les 10 principaux locataires en termes de loyer annualisé représentent 61,1 % de l'ensemble des flux locatifs.

10 PRINCIPAUX LOCATAIRES								
LOCATAIRE	SECTEUR D'ACTIVITÉ	ACTIF	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	NOMBRE DE BAUX	LOYER ANNUEL*	% DU REVENU LOCATIF*
NEXANS	Énergie	SCI Le Vinci	Courbevoie (92)	4, allée de l'Arche	Bureau	1 Bail	2 061 463	9,0 %
BPE	Banque	Louvre	Paris (75)	60-62, rue du Louvre	Bureau	1 Bail	1 869 907	8,2 %
GRUPE ALTICE	Média	Multi actifs	Paris (75)	Multi actifs	Bureau	5 Baux	1 807 254	7,9 %
MANO MANO	Bricolage	Bayen	Paris (75)	52-54, rue Bayen	Bureau	1 Bail	1 560 541	6,8 %
BNP PARIBAS	Banque	Multi actifs	Paris (75) – Nanterre (92)	Multi actifs	Bureau	2 Baux	1 524 585	6,6 %
ISCOM	École	Londres	Paris (75)	4, Cité de Londres	Bureau	1 Bail	1 330 274	5,8 %
SEDIF	Administration	Saint-Germain	Paris (75)	120, bd. Saint-Germain	Bureau	1 Bail	1 071 958	4,7 %
MUSÉE DU LOUVRE	Culture	Sainte-Anne	Paris (75)	4-8, rue Sainte-Anne	Bureau	2 Baux	996 825	4,3 %
O.C.D.E.	Finance	SCI Boulogne Le Gallo	Boulogne-Billancourt (92)	46, quai Alphonse Le Gallo	Bureau	1 Bail	909 468	4,0 %
SIMON ASSOCIÉS	Juridique	Monceau	Paris (75)	47, rue de Monceau	Bureau	1 Bail	876 418	3,8 %
<b>TOTAL</b>							<b>14 008 693</b>	<b>61,1 %</b>

\* Par transparence et en quote-part de détention.

Le taux d'occupation financier<sup>(1)</sup> s'élève pour l'année 2020 à 83,01 % en moyenne.

En termes de surface, sur les 67 877 m<sup>2</sup> du patrimoine immobilier d'Ufrance Immobilier, 9 309 m<sup>2</sup> étaient vacants au 31 décembre 2020, soit un taux d'occupation physique de 86,3 %<sup>(2)</sup> à cette date.

Les surfaces vacantes au 31 décembre 2020 sont les suivantes :

SURFACES VACANTES					
ACTIF	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M <sup>2</sup> *	LOYER ANNUEL POTENTIEL*
Maison de la Défense	Courbevoie (92)	12, place de La Défense	Bureau	3 775	1 511 730
Miromesnil	Paris 8 (75)	69-71, rue Miromesnil	Bureau	2 564	1 868 490
Plein Ouest	Nanterre (92)	177, avenue Georges Clémenceau	Bureau	1 931	296 330
Plein Centre II	Montigny-le-Bretonneux (78)	41-43, avenue du Centre	Bureau	574	89 600

\* Par transparence et en quote-part de détention.

(1) La définition figure en fin de rapport dans le glossaire.

(2) Les modalités de calcul du taux d'occupation physique (TOP) sont spécifiques à chaque Société de Gestion et ne permettent donc pas un comparatif exact entre SCPI.

.../...

SURFACES VACANTES					
ACTIF	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M <sup>2</sup> *	LOYER ANNUEL POTENTIEL*
Giraudoux	Paris 16 (75)	18, rue Jean Giraudoux	Bureau	210	56 453
Ardeko	Boulogne-Billancourt (92)	58, avenue Émile Zola	Bureau	203	91 499
3/5 Metz	Paris 10 (75)	3-5, rue de Metz	Bureau	52	16 802
<b>TOTAL</b>				<b>9 309</b>	<b>3 930 904</b>

\* Par transparence et en quote-part de détention.

Au cours de l'année 2020, 2 668 m<sup>2</sup> ont été libérés. Les congés reçus en 2020 pour l'année 2021 portent sur 640 m<sup>2</sup>, soit 0,9 % de la surface en exploitation.

CONGÉS							
LIBÉRATIONS 2020							
LOCATAIRE	ACTIF	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M <sup>2</sup> *	LOYER ANNUEL POTENTIEL*	DATE DE DÉPART
MULTIBURO	Maison de La Défense	Courbevoie (92)	12, place de La Défense	Bureau	1 133	455 935	31/12/2020
DUNKERQUE LNG	Maison de La Défense	Courbevoie (92)	12, place de La Défense	Bureau	529	213 155	19/05/2020
JTEKT EUROPE	Plein Ouest	Nanterre (92)	177, avenue Georges Clémenceau	Bureau	391	178 500	30/04/2020
POPCORN MÉDIA	Giraudoux	Paris 16 (75)	18, rue Jean Giraudoux	Bureau	307	182 300	05/06/2020
COMPUTERLAND	Plein Ouest	Nanterre (92)	177, avenue Georges Clémenceau	Bureau	108	17 640	04/05/2020
ADITUS TECHNOLOGIES	Plein Ouest	Nanterre (92)	177, avenue Georges Clémenceau	Bureau	107	13 910	30/09/2020
PASTACORP	Ardeko	Boulogne-Billancourt (92)	58, avenue Émile Zola	Bureau	93	44 178	30/09/2020
<b>TOTAL LIBÉRATIONS 2020</b>					<b>2 668</b>	<b>1 105 618</b>	

\* Par transparence et en quote-part de détention.

CONGÉS							
LIBÉRATIONS À VENIR							
LOCATAIRE	ACTIF	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M <sup>2</sup> *	LOYER ANNUEL POTENTIEL*	DATE DE DÉPART
ASCOVAE	Plein Centre II	Montigny-le-Bretonneux (78)	41-43, avenue du Centre	Bureau	139	23 650	08/03/2021
BASE AND CO	Giraudoux	Paris 16 (75)	18, rue Jean Giraudoux	Bureau	258	150 350	11/04/2021
VINCENT	Saint-Germain	Paris 6 (75)	120, bd. Saint-Germain	Bureau	243	81 648	31/08/2021
<b>CONGÉS À VENIR EN 2021</b>					<b>640</b>	<b>255 648</b>	

\* Par transparence et en quote-part de détention.

6 nouveaux baux et 3 renouvellements ont été finalisés par les équipes de Primonial REIM au cours de l'exercice 2020 et ont permis de louer ou relouer 1 720 m<sup>2</sup> :

ACTIONS COMMERCIALES							
NOUVEAUX BAUX							
ACTIFS	VILLE	ADRESSE	LOCATAIRE	TYPLOGIE	SURFACE EN M <sup>2</sup> *	LOYER ANNUEL*	DATE D'EFFET
Bonaparte	Paris 6 (75)	64, rue Bonaparte	Byli/Vy	Commerce	312	240 000	10/08/2020
Giraudoux	Paris 16 (75)	18, rue Jean Giraudoux	Mata Capital	Bureau	282	172 259	02/09/2020
Ardeko	Boulogne-Billancourt (92)	58, avenue Émile Zola	Cellnex France	Bureau	191	98 086	01/03/2020
Ardeko	Boulogne-Billancourt (92)	58, avenue Émile Zola	Almia Management	Bureau	121	57 915	01/01/2020
Ardeko	Boulogne-Billancourt (92)	58, avenue Émile Zola	Cellnex France	Bureau	119	54 658	01/05/2020
Giraudoux	Paris 16 (75)	18, rue Jean Giraudoux	Mata Capital	Bureau	81	20 348	01/09/2020
<b>TOTAL</b>					<b>1 106</b>	<b>643 266</b>	

\* Par transparence et en quote-part de détention.

ACTIONS COMMERCIALES							
RENOUVELLEMENTS & AVENANTS							
ACTIFS	VILLE	ADRESSE	LOCATAIRE	TYPLOGIE	SURFACE EN M <sup>2</sup> *	LOYER ANNUEL*	DATE D'EFFET
Plein Ouest	Nanterre (92)	177, av. Georges Clémenceau	Interface Île-de-France Ouest	Bureau	356	52 680	01/06/2020
Plein Centre II	Montigny-le-Bretonneux (78)	41-43, avenue du Centre	Robert Walters	Bureau	251	39 750	16/09/2020
Sainte-Anne	Paris 1 (75)	4-8, rue Sainte-Anne	VNP Corporation	Bureau	7	5 213	01/09/2020
<b>TOTAL</b>					<b>614</b>	<b>97 643</b>	

\* Par transparence et en quote-part de détention.

## ACQUISITIONS 2020

DATE D'ACQUISITION	INVESTISSEMENT	IMMEUBLE	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M <sup>2</sup> **	PRIX D'ACQUISITION DJ*	QUOTE PART DE DÉTENTION
15/12/20	SCI Des 3 à 5 rue de Metz	3-5, rue de Metz	Paris (75)	3-5, rue de Metz	Bureau	1 403	16 518 217	40,00 %
<b>TOTAL</b>						<b>1 403</b>	<b>16 518 217</b>	

\* Par transparence et en quote-part de détention.

Ufrance Immobilier a également pris une participation de 5,00 % dans la SCI Issy Shift (SCI gérée par Primonial Reim) pour un montant de 1 551 000 euros. Cette dernière doit acquérir un actif de bureau situé à Issy-les-Moulineaux au début de l'année 2021.

## CESSIONS

DATE DE CESSION	DATE D'ACQUISITION	ACTIF	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M <sup>2</sup> *	PRIX DE CESSION NET DES FRAIS*
11/12/20	30/12/93	Avenue Hoche	Paris 8 (75)	53, avenue Hoche	Bureau	1 352	24 130 789
<b>TOTAL</b>						<b>1 352</b>	<b>24 130 789</b>

\* Par transparence et en quote-part de détention.

## TRAVAUX

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

- ▶ le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (travaux immobilisables, renouvellements d'immobilisations, gros entretien couvert et non couvert par provision, aménagements et installations, remises en état locatifs, entretien courant...);
- ▶ le montant de la provision pour gros entretien existant au 31 décembre 2020.

ENSEMBLE DES TRAVAUX	
Travaux réalisés	2 446 343,98
Provision pour Gros Entretien au 31 décembre 2020	877 667,00

Sur l'exercice 2020, les travaux les plus significatifs comptabilisés sont les suivants :

GROS TRAVAUX	
Miromesnil – 69-71, rue Miromesnil – Paris	1 765 495,10
Montigny-le-Bretonneux – 41-43, avenue du Centre	173 096,42
Nanterre – 91-93, rue des 3 Fontanots	119 968,94
Paris – 5, avenue d'Italie	107 649,90
Paris – 120, boulevard Saint-Germain	105 743,97
Paris – 40, rue du Louvre	76 242,87
Paris – 170, boulevard Haussmann	75 519,23
<b>TOTAL</b>	<b>2 423 716,43</b>

## RATIO D'ENDETTEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2020

Ratio statutaire	30,00 %
Valeur d'expertise 2020*	580 275 996
Dettes au 31/12/2020**	138 341 079
Ratio d'endettement 2020	23,84 %
Effet de levier (méthode de l'engagement)	1,4

\* Incluant les valeurs d'expertises des actifs détenus via des participations.

\*\* Analyse par transparence.

## ► RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

Au terme de l'exercice 2020, le résultat de la SCPI Ufifrance Immobilier s'élevait à 13 085 246 euros, portant ainsi, compte tenu du report à nouveau de l'exercice antérieur de 15 334 298 euros le montant total distribuable à 28 419 544 euros.

La distribution de dividendes au titre de l'exercice 2020 s'est élevée à 14 963 061,60 euros, soit 7,20 euros pour une part en jouissance tout au long de l'année, en légère baisse par rapport à l'exercice précédent.

Au titre de l'exercice 2020, une distribution de plus-value a également été réalisée de 1,20 euro pour une part au capital à la date de cession.

	2016	2017	2018	2019	2020
Prix d'exécution, tous frais compris au 1 <sup>er</sup> janvier	150,80	161,97	161,97	151,92	151,92
Résultat <sup>(1)</sup>	7,35	7,94	8,63	9,31	6,30
Dividende versé au titre de l'année <sup>(1)</sup>	7,60	7,60	7,98	7,67	8,40
dont distribution de réserves <sup>(4)</sup>	0,00	0,00	0,38	0,07	1,20
Taux de distribution sur valeur de marché <sup>(1)(2)</sup>	4,74 %	4,76 %	4,87 %	4,95 %	5,52 %
Report à nouveau cumulé par part en capital <sup>(1)(3)</sup>	0,57	4,64	5,67	7,38	6,48

(1) Résultat, dividende, distribution et report à nouveau pour une part ayant eu jouissance au 1<sup>er</sup> janvier.

(2) Taux de DVM : division du dividende brut 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.

(3) Report à nouveau après affectation du résultat.

(4) Ces chiffres s'entendent pour une part au capital à la date de cession.

Après affectation du résultat 2020, le report à nouveau s'élèvera à 13 456 483 euros, soit 6,48 euros par part et 328 jours de distribution.

Taux de distribution sur valeur de marché 2020	5,52 %
<b>Taux de rentabilité interne (TRI)</b>	
TRI 5 ans	2,58 %
TRI 10 ans	4,56 %
TRI 15 ans	4,94 %
TRI 20 ans	6,21 %

**Les performances passées ne préjugent pas des performances futures, elles ne sont pas garanties.**

## ► CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Ufifrance Immobilier est une SCPI à capital fixe dont l'augmentation de capital a eu lieu entre 1989 et 1994. Le nombre de parts est resté stable depuis cette date à 2 078 203.

Les associés d'Ufifrance Immobilier sont, au 31 décembre 2020, au nombre de 8 729.

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31 DÉCEMBRE	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS AU COURS DE L'ANNÉE <sup>(1)</sup>	NOMBRE DE PARTS AU 31 DÉCEMBRE	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31 DÉCEMBRE	RÉMUNÉRATION HORS TAXES DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION LORS DES SOUSCRIPTIONS (AU COURS DE L'ANNÉE)	PRIX D'ENTRÉE AU 31 DÉCEMBRE <sup>(2)</sup>
2016	317 965 060,00	-	2 078 203,00	9 558	-	161,97
2017	317 965 060,00	-	2 078 203,00	9 150	-	161,97
2018	317 965 060,00	-	2 078 203,00	9 005	-	151,92
2019	317 965 060,00	-	2 078 203,00	8 852	-	151,92
2020	317 965 060,00	-	2 078 203,00	8 729	-	145,21

(1) Capital fermé.

(2) Correspond au prix d'exécution tous frais compris.

Ufifrance Immobilier est dotée d'un marché secondaire organisé par la Société de Gestion, sur lequel les ordres d'achat et de vente sont confrontés mensuellement afin de donner lieu à un prix d'exécution. L'acquéreur d'une part sur le marché secondaire paie ce prix d'exécution auquel s'ajoutent les droits d'enregistrement ainsi que les frais liés à l'organisation par la Société de Gestion du marché secondaire.

En 2020, 32 035 parts se sont échangées sur le marché secondaire d'Ufifrance Immobilier. Le prix d'exécution tous frais compris (145,21 euros au 5 décembre 2020) permet d'établir la capitalisation d'Ufifrance Immobilier, en valeur d'achat, à 301 775 858 euros.

Les ordres de vente n'ayant pas trouvé de contrepartie, en date de la dernière confrontation de l'année, représentent 7 994 parts, soit 0,38 % du nombre total de parts en circulation. Ce nombre de parts en attente reste très éloigné du seuil de 10 % qui nécessiterait un signalement à l'AMF.

Un marché de gré à gré, non organisé par la Société de Gestion, existe également. En 2020, il n'y a pas eu d'échange sur ce marché.

## ► VALEURS DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2020

Conformément aux dispositions en vigueur, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs :

- comptable, soit la valeur résultant de l'état du patrimoine ;
- de réalisation, soit la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;
- de reconstitution, soit la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Ces valeurs se sont établies ainsi qu'il suit :

Valeur immobilisée des acquisitions	360 411 323,32
Participations financières	129 357 345,96
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(103 754 467,21)
<b>Valeur comptable</b>	<b>386 014 202,07</b>
<b>Valeur comptable ramenée à une part</b>	<b>185,74</b>
Valeur des immeubles « actuelle »	407 889 601,41
Valeur des parts de société « actuelle »	117 984 670,16
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(88 766 043,52)
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>437 108 228,05</b>
<b>Valeur de réalisation ramenée à une part</b>	<b>210,33</b>
Valeur de réalisation	437 108 228,05
Frais d'acquisition des immeubles	36 494 632,10
Commission de souscription*	24 926 466,32
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>498 529 326,47</b>
<b>Valeur de reconstitution ramenée à une part</b>	<b>239,88</b>

\* Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, les frais d'étude et d'exécution inclus dans la commission de souscription ne sont plus assujettis à la TVA (art. 261 C, 1<sup>o</sup>, f. du Code Général des Impôts).

## ► ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIION OU DE RETRAIT

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES OU RETIRÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE TOTAL DE PARTS EN CIRCULATION AU 1 <sup>ER</sup> JANVIER	DEMANDE DE CESSIIONS OU DE RETRAITS EN SUSPENS	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UNE CESSIION OU D'UN RETRAIT	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CESSIIONS, LES RETRAITS (EN EUROS HT)
2016	51 663	2,49 %	2 084	1 mois	0
2017	61 011	2,94 %	4 087	1 mois	0
2018	39 464	1,90 %	6 425	1 mois	0
2019	38 906	1,87 %	6 861	1 mois	0
2020	32 035	1,54 %	7 994	1 mois	0

## ▶ ÉVOLUTION PAR PART EN JOUISSANCE DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	2016		2017		2018		2019		2020	
	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes	9,21	95,36 %	9,62	94,15 %	9,99	88,19 %	9,41	80,12 %	7,52	71,05 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,00	0,01 %	0,00	0,00 %	0,05	0,44 %	0,00	0,02 %	0,01	0,07 %
Produits divers	0,45	4,63 %	0,60	5,85 %	1,29	11,37 %	2,33	19,85 %	3,06	28,88 %
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>9,66</b>	<b>100,00 %</b>	<b>10,22</b>	<b>100,00 %</b>	<b>11,33</b>	<b>100,00 %</b>	<b>11,75</b>	<b>100,00 %</b>	<b>10,59</b>	<b>100,00 %</b>
<b>CHARGES</b>										
Commission de gestion	0,92	9,54 %	0,96	9,42 %	1,00	8,82 %	1,04	8,82 %	0,90	8,53 %
Autres frais de gestion*	0,35	3,58 %	0,59	5,76 %	0,79	6,98 %	0,69	5,91 %	1,15	10,88 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,04	0,44 %	0,29	2,80 %	0,15	1,35 %	0,14	1,21 %	0,13	1,23 %
Charges immobilières non récupérées	0,59	6,13 %	0,58	5,69 %	0,68	6,03 %	0,41	3,45 %	0,91	8,63 %
<b>SOUS TOTAL – CHARGES EXTERNES</b>	<b>1,90</b>	<b>19,69 %</b>	<b>2,42</b>	<b>23,66 %</b>	<b>2,63</b>	<b>23,18 %</b>	<b>2,28</b>	<b>19,39 %</b>	<b>3,10</b>	<b>29,27 %</b>
<b>AMORTISSEMENTS NETS</b>										
– patrimoine	0,00	0,02 %	0,00	0,01 %	0,01	0,09 %	0,16	1,32 %	0,11	1,01 %
– autres (charges à étaler)										
<b>PROVISIONS</b>										
– dotation nette relative aux provisions pour gros entretiens	0,42	4,36 %	(0,16)	(1,57 %)	0,05	0,43 %	(0,05)	(0,43 %)	(0,01)	(0,11 %)
– dotation nette relative aux autres provisions <sup>(1)</sup>	(0,01)	(0,09 %)	0,02	0,19 %	0,01	0,12 %	0,06	0,48 %	1,10	10,37 %
<b>SOUS TOTAL – CHARGES INTERNES</b>	<b>0,41</b>	<b>4,28 %</b>	<b>(0,14)</b>	<b>(1,37 %)</b>	<b>0,07</b>	<b>0,65 %</b>	<b>0,16</b>	<b>1,37 %</b>	<b>1,19</b>	<b>11,27 %</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>2,32</b>	<b>23,97 %</b>	<b>2,28</b>	<b>22,30 %</b>	<b>2,70</b>	<b>23,82 %</b>	<b>2,44</b>	<b>20,76 %</b>	<b>4,29</b>	<b>40,54 %</b>
<b>RÉSULTAT</b>	<b>7,35</b>	<b>76,03 %</b>	<b>7,94</b>	<b>77,70 %</b>	<b>8,63</b>	<b>76,18 %</b>	<b>9,31</b>	<b>79,24 %</b>	<b>6,30</b>	<b>59,46 %</b>
Report à nouveau	0,57	5,88 %	3,96	38,78 %	5,67	50,05 %	7,38	62,82 %	6,48	61,15 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	7,60	78,66 %	7,60	74,39 %	7,60	67,07 %	7,60	64,71 %	7,20	67,99 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	7,60	78,66 %	7,60	74,39 %	7,60	67,07 %	7,60	64,71 %	7,20	67,99 %

\* Ce poste comprend les frais suivants nets de leurs transferts de charges : les honoraires du Commissaire aux Comptes, les honoraires de commercialisation, d'arbitrage et d'expertise du patrimoine, les frais de dépositaire, les frais de publication, les frais d'Assemblées et de Conseils de Surveillance, les frais bancaires, les frais d'actes, les pertes sur créances irrécouvrables, les commissions de souscription ainsi que les charges financières et exceptionnelles.

(1) Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

Les revenus 2020 d'UfiFrance Immobilier sont en baisse de 9,8 % par rapport à 2019.

Le résultat d'UfiFrance Immobilier s'établit à 6,30 euros par part, en baisse de 32,3 % par rapport à l'exercice 2019. La distribution de dividendes s'établit à 7,20 euros par part et le report à nouveau est porté à 6,48 euros par part.

## ▶ EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2019*	DURANT L'ANNÉE 2020	TOTAL AU 31/12/2020
Fonds collectés	442 870 893,31		442 870 893,31
Plus et moins values sur cessions d'immeubles	19 786 734,00	12 781 277,71	32 568 011,71
Moins value renouvellements immobilisations	(822 501,80)	(479 919,28)	(1 302 421,08)
Achats d'immeubles (directs ou indirects)	(477 583 478,11)	(12 729 847,53)	(490 313 325,64)
Comptes courants	(379 582,00)	46 609,20	(332 972,80)
Amortissements des constructions	14 110 756,69		14 110 756,69
Amortissements des AAI (Aménagements, Agencements et Installations)	322 436,97	222 219,39	544 656,36
Frais d'acquisition des immobilisations	(53 959 109,63)		(53 959 109,63)
Commission de souscription	(47 636 476,22)		(47 636 476,22)
Emprunts	82 720 000,00	(720 000,00)	82 000 000,00
<b>SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>(20 570 326,79)</b>	<b>(879 660,51)</b>	<b>(21 449 987,30)</b>

\* Depuis l'origine de la société.

## ▶ INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

En application de l'article D. 441-6 du Code de Commerce, nous vous présentons dans les tableaux suivants la décomposition, à la date de clôture du 31 décembre 2020, des soldes des dettes fournisseurs et des soldes des créances clients par date d'échéance.

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu :

### FACTURES REÇUES

ARTICLE D. 441-6, I. 1° : FACTURES REÇUES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU	0 JOUR (indicatif)	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1 JOUR et plus)
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>						
Nombre de factures concernées						4
Montant total des factures TTC concernées		13 563,00		8 965,53		22 528,53
% du montant total TTC des achats de l'exercice		0,14 %		0,10 %		0,24 %
% du CA TTC de l'exercice						
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (TTC)						
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-10 du Code de commerce)</b>						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délai légal : 30 jours					

### FACTURES ÉMISES

ARTICLE D. 441-6, I. 2° : FACTURES ÉMISES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU	0 JOUR (indicatif)	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1 JOUR et plus)
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>						
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures TTC concernées			164 769,90		2 452 588,65	2 617 358,55
% du montant total TTC des achats de l'exercice						
% du CA TTC de l'exercice			0,57 %		8,51 %	9,08 %
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (TTC)						
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-10 du Code de commerce)</b>						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délai légal : 30 jours					

## ► CHANGEMENTS SUBSTANTIELS APPORTÉS À LA SCPI DURANT L'EXERCICE ÉCOULÉ

À l'initiative de la Société de Gestion, un appel d'offre a été organisé entre les principaux dépositaires français en vue de rationaliser les échanges et les coûts des dépositaires de tous les fonds gérés par Primonial REIM, dans une logique d'économies d'échelle et d'optimisation des flux d'information. Les investisseurs sont informés que BNP Paribas Securities Services a remporté cet appel d'offre, et qu'il est devenu dépositaire de la Société depuis le mois de mai 2021. Cette désignation fait l'objet d'une demande de ratification par l'assemblée générale annuelle.

## ► PROFIL DE RISQUE

L'investissement en parts de SCPI est un placement dont la rentabilité est fonction :

- des revenus potentiels qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles (taux d'occupation, valeurs locatives) et de la conjoncture économique et immobilière ;
- du montant du capital que vous percevrez lors de la cession de vos parts ou le cas échéant de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'entreprise sur la durée du placement ainsi que du niveau de la demande.

Les parts de SCPI doivent être acquises dans une optique de long terme et de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée est de 10 ans.

L'investissement en parts de SCPI comporte un risque de perte en capital, le capital investi n'est pas garanti.

Ce placement est considéré comme peu liquide. Les modalités de retrait (vente) des parts de SCPI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie, la Société ne garantissant pas la revente de vos parts.

En cas de souscription à crédit, si les revenus attachés aux parts souscrites à crédit ne sont pas suffisants pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse de la valeur de retrait des parts, le souscripteur devra payer la différence. En outre, en cas de défaillance au remboursement du prêt consenti, l'établissement prêteur pourrait demander la vente des parts de SCPI, pouvant entraîner une perte de capital.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI Ufifrance Immobilier est une SCPI pouvant statutairement recourir à l'endettement à hauteur de 30 % maximum de la valeur comptable des actifs pour financer ses investissements. L'effet de levier maximal auquel la SCPI peut recourir est inchangé. L'effet de levier selon la méthode de l'engagement est de 1,4 au 31 décembre 2020. 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 est exprimé sous la forme d'un ratio entre son exposition et sa valeur de réalisation.

Le montant du capital qui sera perçu lors du retrait des parts ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la Société, sera subordonné au remboursement préalable de l'emprunt contracté par la SCPI.

## ► PROFIL DE LIQUIDITÉ

Le risque de liquidité peut provenir de rachats importants au passif, de la difficulté de céder rapidement les actifs immobiliers physiques, le marché de l'immobilier pouvant offrir une liquidité plus restreinte dans certaines circonstances ou d'une combinaison des deux.

Dans le cadre de la gestion du risque de liquidité, la Société de Gestion a mis en place un dispositif de suivi périodique incluant notamment la réalisation de stress-tests qui a été revu conformément aux recommandations émises par l'ESMA (applicables depuis le 30 septembre 2020).

Au 31 décembre 2020, 7 994 parts sont en attente de retrait. La liquidité de la SCPI Ufifrance 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.

## ► POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 8 juin 2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la politique de rémunération de votre Société de Gestion intègre les exigences réglementaires applicables aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés.

Ces collaborateurs sont identifiés comme étant des preneurs de risques : membres du Directoire, gérants immobilier, responsables de département, collaborateurs exerçant des fonctions de contrôle ou de gestion des risques...

En 2020, 36 collaborateurs ont été identifiés comme preneurs de risques.

Le dispositif de rémunération mis en place a pour objectif à la fois de créer un lien entre la rémunération versée et la richesse créée par l'entreprise sur le long terme, et de permettre un alignement entre l'intérêt de l'entreprise, de ses collaborateurs et de ses clients, tout en limitant les risques de conflits d'intérêts potentiels.

Primonial REIM prend en compte dans sa politique de rémunération la nature et le volume de ses activités, sa taille et les risques auxquels elle est susceptible d'être exposée.

Votre Société de Gestion s'est dotée d'un comité des rémunérations, émanation de son Conseil de Surveillance, qui a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération non incitatives à la prise de risques. Il se tient au moins une fois par an.

## ► ÉLÉMENTS QUANTITATIFS DE LA RÉMUNÉRATION PERÇUE AU TITRE DE LA PERFORMANCE 2020

L'enveloppe de rémunération brute attribuée par Primonial REIM à ses collaborateurs a représenté 13 033 000 euros pour un effectif moyen de 162,7 ETP. Primonial REIM a consacré un budget de 40 % (74 % en rémunération fixe et 26 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

Les collaborateurs de Primonial REIM ne sont pas directement intéressés aux plus-values des FIA qu'ils gèrent. Aucun mécanisme de *carried-interest* n'a été mis en place par Primonial REIM.

RÉMUNÉRATIONS ATTRIBUÉES EN MILLIERS D'€	AU TITRE DES PERFORMANCES 2020
<b>Salaires fixes</b>	<b>10 901</b>
% du total des rémunérations	84 %
<b>Rémunérations variables totales (différées + non différées)</b>	<b>2 132</b>
% du total des rémunérations	16 %
dont rémunérations variables non différées	2 132
dont rémunérations variables différées	0
<b>TOTAL</b>	<b>13 033</b>
ETP moyen	162,7

Montant des rémunérations ventilées entre personnels identifiés preneurs de risques dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des véhicules d'investissement ou de la Société de Gestion :

RÉMUNÉRATION DES PERSONNELS IDENTIFIÉS PRENEURS DE RISQUES EN MILLIERS D'€	AU TITRE DES PERFORMANCES 2020
<b>Rémunération des preneurs de risques ayant un impact direct sur le profil de risque des véhicules d'investissement (dirigeants, gérants, ...)</b>	<b>2 472</b>
% du total des rémunérations	48 %
<b>Rémunération des « cadres supérieurs » (directeurs et responsables de départements non gérants, ...)</b>	<b>2 678</b>
% du total des rémunérations	52 %
<b>TOTAL</b>	<b>5 150</b>
Dont salaires fixes	74 %
Dont rémunération variable	26 %

## ► PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement Général de l'AMF, Primonial REIM s'est dotée d'un dispositif de contrôle interne et de conformité articulé autour des principes suivants :

- ▶ une couverture de l'ensemble des activités et des risques de la société ;
- ▶ un programme d'activité, un corpus de règles et de procédures formalisées ;
- ▶ un système d'information et des outils fiables ;
- ▶ une séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle ;
- ▶ un dispositif de contrôle et de suivi des risques ;
- ▶ un suivi et contrôle des prestataires et délégués.

Ce dispositif de contrôle interne et de conformité repose sur :

- ▶ un premier niveau de contrôle, réalisé par les opérationnels en charge des opérations. Il constitue le socle du dispositif de contrôle interne ;
- ▶ un second niveau de contrôle (permanent), opéré par des équipes dédiées, sous la supervision du Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) qui s'assure du respect de la réglementation et des règles de déontologie applicables, de la conformité des opérations, de la mise en œuvre des procédures opérationnelles et de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau. Le RCCI de Primonial REIM est également en charge du contrôle des risques de second niveau. Le dispositif de gestion des risques encadre l'ensemble des risques (risques financiers, opérationnels, de liquidité et risques extra-financiers selon la stratégie d'investissement des fonds). Des indicateurs de risques spécifiques à chaque fonds sont suivis et revus en collaboration avec les différentes Directions opérationnelles de Primonial REIM. Ces indicateurs alimentent les cartographies de risque effectuées qui permettent d'évaluer l'efficacité des dispositifs opérationnels et des procédures encadrant ces risques ;
- ▶ un troisième niveau de contrôle (périodique), qui a pour mission de s'assurer de l'efficacité du dispositif de maîtrise des risques et qui est externalisé auprès de l'équipe d'Audit interne de Primonial.

Le RCCI rend régulièrement compte de ses travaux et de ses recommandations lors de Comités Conformité Contrôle Interne, Comités des risques et Comités LCBFT (Lutte Contre le Blanchiment des capitaux et le Financement du Terrorisme) et au Directoire et par son intermédiaire, au Conseil de Surveillance de Primonial REIM.



# LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2020

**ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020**

	31/12/2020		31/12/2019	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>	<b>360 411 323,32</b>	<b>407 889 601,41</b>	<b>367 658 214,97</b>	<b>423 835 460,00</b>
Terrains et constructions locatives	349 825 056,68	407 889 601,41	359 008 723,75	423 835 460,00
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations en cours	2 668 574,30		509 266,33	
Agencements, aménagements, installations	8 462 348,70		8 462 661,86	
Amortissements des aménagements et installations	(544 656,36)		(322 436,97)	
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>	<b>(14 988 423,69)</b>	<b>0,00</b>	<b>(15 012 418,75)</b>	<b>0,00</b>
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	(14 110 756,69)		(14 110 756,69)	
Gros Entretien	(877 667,00)		(901 662,06)	
Provisions pour risques et charges				
<b>Titres financiers contrôlés</b>	<b>129 357 345,96</b>	<b>117 984 670,16</b>	<b>109 602 826,17</b>	<b>101 692 817,99</b>
Immobilisations financières contrôlées	129 357 345,96	117 984 670,16	109 602 826,17	101 692 817,99
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
<b>TOTAL I (Placements immobiliers)</b>	<b>474 780 245,59</b>	<b>525 874 271,57</b>	<b>462 248 622,39</b>	<b>525 528 277,99</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
<b>Titres financiers non contrôlés</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Créances rattachées à des participations</b>	<b>332 972,80</b>	<b>332 972,80</b>	<b>380 064,57</b>	<b>380 064,57</b>
Avances en compte courant et créances rattachés à des immobilisations financières contrôlées	332 972,80	332 972,80	380 064,57	380 064,57
Avances en compte courant et créances rattachés à des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
<b>TOTAL II (Immobilisations financières)</b>	<b>332 972,80</b>	<b>332 972,80</b>	<b>380 064,57</b>	<b>380 064,57</b>
<b>AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>	<b>118 305,20</b>	<b>118 305,20</b>	<b>118 129,33</b>	<b>118 129,33</b>
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que titres de participation	118 305,20	118 305,20	118 129,33	118 129,33
<b>Créances</b>	<b>8 475 881,32</b>	<b>8 475 881,32</b>	<b>8 644 731,37</b>	<b>8 644 731,37</b>
Locataires et comptes rattachés	3 283 617,86	3 283 617,86	2 088 529,52	2 088 529,52
Provisions pour dépréciation des créances locataires	(1 527 818,63)	(1 527 818,63)	(395 344,72)	(395 344,72)
Créances fiscales	373 182,39	373 182,39	121 144,37	121 144,37
Fournisseurs et comptes rattachés	76 941,67	76 941,67	32 454,98	32 454,98
Autres créances	6 269 958,03	6 269 958,03	6 797 947,22	6 797 947,22
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>	<b>2 364 957,68</b>	<b>2 364 957,68</b>	<b>2 553 885,69</b>	<b>2 553 885,69</b>
Valeurs mobilières de placement				
Autres disponibilités	2 364 957,68	2 364 957,68	2 553 885,69	2 553 885,69
Fonds de remboursement				
<b>TOTAL III (Actifs d'exploitation)</b>	<b>10 959 144,20</b>	<b>10 959 144,20</b>	<b>11 316 746,39</b>	<b>11 316 746,39</b>
<b>AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Provisions pour risques et charges</b>	<b>(1 150 000,00)</b>	<b>(1 150 000,00)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Dettes</b>	<b>(98 907 589,17)</b>	<b>(98 907 589,17)</b>	<b>(98 357 194,81)</b>	<b>(98 357 194,81)</b>
Dettes financières				
– Dépôts et cautionnements reçus	(2 732 328,48)	(2 732 328,48)	(2 765 060,95)	(2 765 060,95)
– Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	(82 097 436,12)	(82 097 436,12)	(82 836 508,15)	(82 836 508,15)
– Emprunts et dettes financières divers				
– Banques créditrices				
Dettes d'exploitation				
– Fournisseurs et comptes rattachés	(1 097 267,64)	(1 097 267,64)	(725 133,82)	(725 133,82)
– Locataires et comptes rattachés	(559 480,59)	(559 480,59)	(387 520,64)	(387 520,64)
Dettes diverses				
– Dettes fiscales	(1 044 915,10)	(1 044 915,10)	(550 557,70)	(550 557,70)
– Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	(57 705,41)	(57 705,41)	(57 705,41)	(57 705,41)
– Associés à régulariser	(2 421 994,33)	(2 421 994,33)	(417 963,25)	(417 963,25)
– Associés dividendes à payer	(3 744 735,15)	(3 744 735,15)	(3 948 971,46)	(3 948 971,46)
– Autres dettes diverses	(5 151 726,35)	(5 151 726,35)	(6 667 773,43)	(6 667 773,43)
<b>TOTAL IV (Passifs d'exploitation)</b>	<b>(100 057 589,17)</b>	<b>(100 057 589,17)</b>	<b>(98 357 194,81)</b>	<b>(98 357 194,81)</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	10 227,77	10 227,77	13 124,39	13 124,39
Produits constatés d'avance	(10 799,12)	(10 799,12)	(10 704,17)	(10 704,17)
<b>TOTAL V (Comptes de Régularisation)</b>	<b>(571,35)</b>	<b>(571,35)</b>	<b>2 420,22</b>	<b>2 420,22</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I + II + III + IV + V)</b>	<b>386 014 202,07</b>		<b>375 590 658,76</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (1)</b>		<b>437 108 228,05</b>		<b>438 870 314,36</b>

(1) Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L. 214-109 et R. 214-157-1 du Code monétaire et financier.

## TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES DU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2020 AU 31 DÉCEMBRE 2020

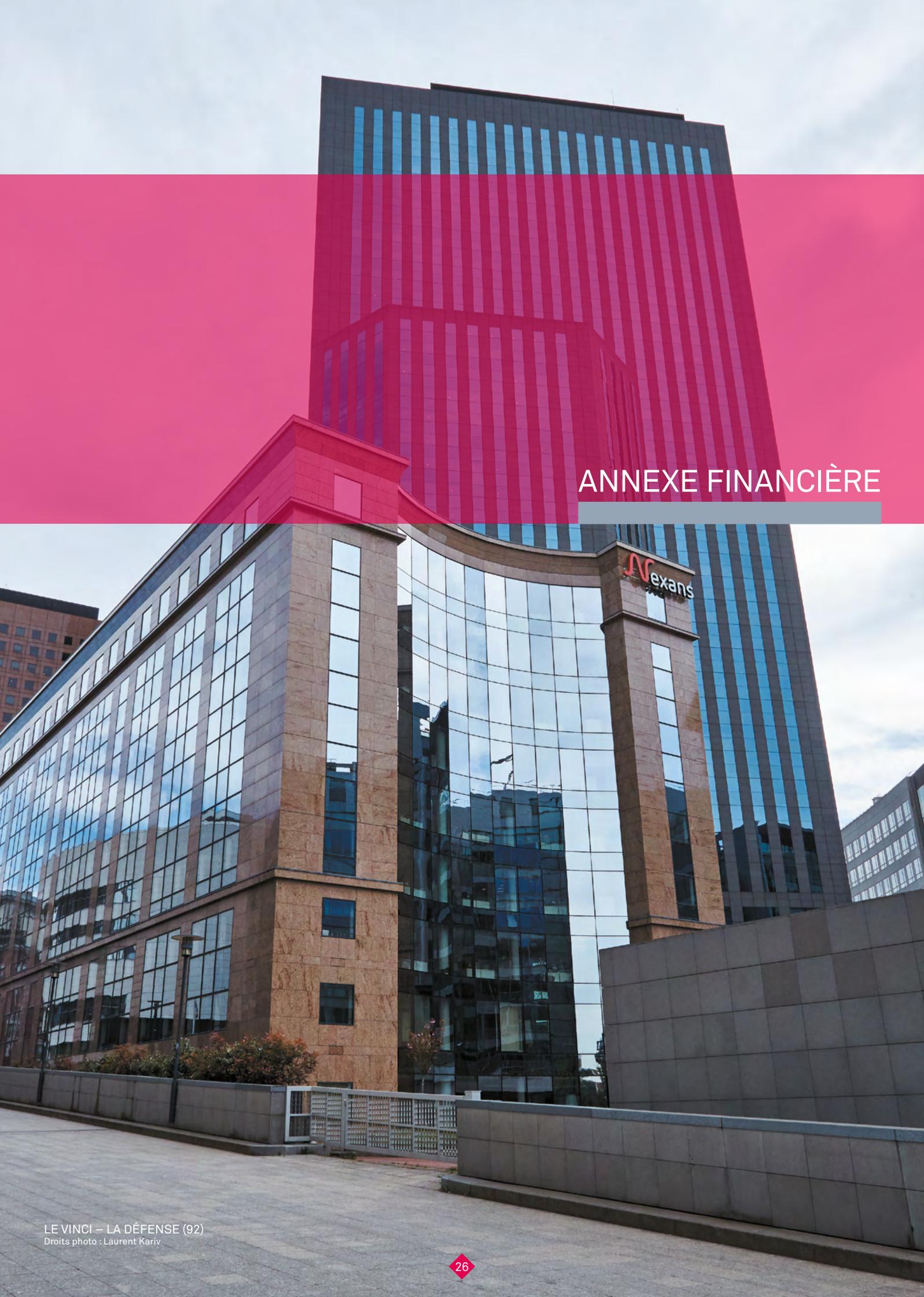
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE AU 01/01/2020	AFFECTATION 2019	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE AU 31/12/2020 <sup>(1)</sup>
<b>Capital</b>	<b>317 965 060,00</b>			<b>317 965 060,00</b>
Capital souscrit	317 965 060,00			317 965 060,00
<b>Primes d'émission et de fusion</b>	<b>23 310 247,46</b>			<b>23 310 247,46</b>
Primes d'émission ou de fusion	124 905 833,31			124 905 833,31
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	(98 176 440,58)			(98 176 440,58)
Prélèvement sur prime d'émission – Cautions bancaires				
Prélèvement sur prime d'émission – Frais d'acquisition	(3 419 145,27)			(3 419 145,27)
Prélèvement sur prime d'émission – Reconstitution RAN				
Prélèvement sur prime d'émission – Frais de constitution				
Prélèvement sur prime d'émission – TVA non récupérable				
<b>Écart de réévaluation</b>				
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
<b>Plus ou moins values sur cessions d'immeubles et titres financiers contrôlés</b>	<b>18 964 232,20</b>		<b>12 301 358,43</b>	<b>31 265 590,63</b>
<b>Réserves</b>	<b>16 820,93</b>			<b>16 820,93</b>
<b>Report à nouveau</b>	<b>11 786 167,59</b>	<b>3 548 130,58</b>		<b>15 334 298,17</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>3 548 130,58</b>	<b>(3 548 130,58)</b>	<b>(1 877 815,12)</b>	<b>(1 877 815,12)</b>
Résultat de l'exercice <sup>(2)</sup>	19 342 473,34	(19 342 473,34)	13 085 246,48	13 085 246,48
Acomptes sur distribution	(15 794 342,76)	15 794 342,76	(14 963 061,60)	(14 963 061,60)
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>375 590 658,76</b>		<b>10 423 543,31</b>	<b>386 014 202,07</b>

(1) Correspond à la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

(2) Avant acomptes et prélèvement libératoire.

## COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2020

	31/12/2020	31/12/2019
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
Loyers	15 636 307,83	19 557 604,45
Charges facturées	2 025 516,74	2 213 167,00
Produits des participations contrôlées	5 761 539,24	3 945 736,00
Produits annexes	586 983,04	894 227,30
Reprises de provisions pour gros entretien	363 728,46	390 799,32
Transferts de charges immobilières	679 211,35	45 152,91
<b>TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>25 053 286,66</b>	<b>27 046 686,98</b>
<b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	2 025 516,74	2 213 167,00
Travaux de gros entretien	107 739,16	187 200,77
Charges d'entretien du patrimoine locatif	163 274,01	109 145,51
Dotations aux provisions pour gros entretien	339 733,40	284 649,46
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	2 992 002,37	993 224,34
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
<b>TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>5 628 265,68</b>	<b>3 787 387,08</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I - II)</b>	<b>19 425 020,98</b>	<b>23 259 299,90</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation		
Reprises de provisions pour créances douteuses	58 590,94	49 686,21
Autres produits d'exploitation	468,49	511,46
<b>TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>59 059,43</b>	<b>50 197,67</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Commissions de la Société de Gestion	1 876 702,23	2 152 089,79
Commissions de souscription		
Charges d'exploitation de la société		
Diverses charges d'exploitation	987 775,53	506 567,54
Dotations aux amortissements d'exploitation	222 219,39	322 436,97
Dotations aux provisions d'exploitation	1 150 000,00	
Dépréciations des créances douteuses	1 191 064,83	166 632,35
<b>TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>5 427 761,98</b>	<b>3 147 726,65</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I - II)</b>	<b>(5 368 702,55)</b>	<b>(3 097 528,98)</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants	683,85	1 994,17
Autres produits financiers	14 015,16	3 125,76
Reprises de provisions sur charges financières		
Transfert de charges financières		
<b>TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>14 699,01</b>	<b>5 119,93</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	906 784,63	798 935,92
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	85 589,33	31 314,03
Dépréciations		
<b>TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>992 373,96</b>	<b>830 249,95</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER C = (I - II)</b>	<b>(977 674,95)</b>	<b>(825 130,02)</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels	6 603,00	5 832,44
Reprises de provisions exceptionnelles		
Transfert de charges exceptionnelles		
<b>TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>6 603,00</b>	<b>5 832,44</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles		
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
<b>TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I - II)</b>	<b>6 603,00</b>	<b>5 832,44</b>
<b>RÉSULTAT NET (A + B + C + D)</b>	<b>13 085 246,48</b>	<b>19 342 473,34</b>



# ANNEXE FINANCIÈRE

L'annexe ci-dessous fait partie intégrante des comptes annuels établis conformément :

- ▶ aux conventions générales comptables, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices ;
- ▶ au règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2017 et qui remplace les précédentes dispositions comptables ;
- ▶ les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir. Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue.

## INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

### 1. DÉROGATIONS

- ▶ Aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels : néant ;
- ▶ aux hypothèses de base sur lesquelles sont fondés les comptes annuels : néant ;
- ▶ à la méthode du coût historique dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine : néant.

### 2. PRÉCISIONS APPORTÉES SUR LES MÉTHODES D'ÉVALUATION

#### A) RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉTABLISSEMENT DES COMPTES

Selon les dispositions qui résultent du règlement 2016-03 du 15 avril 2016 applicable aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, les comptes annuels présentés dans ce rapport comprennent :

- ▶ un bilan et une estimation des différents actifs (état du patrimoine) ;
- ▶ un tableau de variation des capitaux propres ;
- ▶ un compte de résultat ;
- ▶ une annexe, qui détaille certains postes significatifs des comptes annuels ;
- ▶ les engagements hors bilan.

#### B) PRINCIPALES RÈGLES D'ÉVALUATION

##### Immobilisations locatives

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition augmenté, s'il y a lieu, des dépenses jugées comme étant de nature à augmenter la valeur locative des biens. Ces dépenses ne subissent pas d'amortissement, conformément à la réglementation propre aux SCPI.

Le plan comptable préconise, lorsque la valeur du terrain ne peut être distinguée de la construction, de regrouper la comptabilisation de ces deux éléments. C'est la méthode retenue par la société, qui achète des immeubles existants.

##### Agencements, aménagements et Installations

Les travaux d'aménagement, d'agencement et d'installation réalisés dans le but de maintenir un locataire ou de signer un nouveau bail sont comptabilisés en « Installations générales, agencements, aménagements divers ».

Au 31 décembre 2020, les travaux de cette nature dans la SCPI Ufifrance Immobilier s'élèvent à 8 462 348,70 euros.

Ces travaux font l'objet d'un amortissement linéaire calculé sur 6 ans correspondant à la durée moyenne d'utilisation.

Au 31 décembre 2020, une dotation aux amortissements a été comptabilisée pour 222 219,39 euros et le poste « Amortissements des aménagements et installations » s'établit donc à 544 656,36 euros.

##### Remplacement d'éléments d'un actif

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 et selon l'article 131-35 du règlement susvisé, les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément doivent être comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné. En contrepartie, une sortie d'actif comptabilisée en plus ou moins-value de cession d'immeubles en capitaux propres, pour une valeur correspondant au coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé ou à défaut son coût d'origine estimé, est constatée.

Au 31 décembre 2020, les travaux de cette nature dans la SCPI Ufifrance Immobilier s'élèvent à 1 302 421,08 euros.

##### Immeubles acquis en VEFA

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, les immeubles acquis en VEFA, font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « Immobilisation en cours » pour les sommes versées au fur et à mesure de l'avancement du programme. Une fois l'immeuble livré, la valeur d'acquisition de la VEFA peut donc être comptabilisée et le compte d'immobilisation en cours est transféré en compte d'immobilisation avec une ventilation entre la quote-part du terrain et la construction. Les reliquats à verser correspondants aux derniers appels (conformité par exemple) seront en attente dans le compte fournisseur d'immobilisation. Tout au long de la construction, une mention est faite en annexe dans les engagements hors bilan pour le solde restant à payer au titre de la VEFA.

##### Prélèvements sur prime d'émission

###### Commissions de souscription

Les commissions de souscription versées à la Société de Gestion sont prélevées sur la prime d'émission.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, les frais d'étude et d'exécution inclus dans la commission de souscription ne sont plus assujettis à la TVA (art. 261 C, 1<sup>o</sup>, f. du Code Général des Impôts). Les statuts et la note d'information de la SCPI seront mis à jour à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

###### Frais d'acquisition

Conformément aux recommandations du plan comptable des SCPI, les frais d'acquisitions sont comptabilisés en charges et prélevés sur la prime d'émission.

Au cours de l'exercice 2020, il n'a pas été constaté de frais d'acquisitions dans la SCPI Ufifrance Immobilier.

### Valeurs vénales des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables applicables aux SCPI, la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la société ; le total de cette colonne correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L. 214-109 et R. 214-157-1 du Code monétaire et financier.

Depuis la transposition de la directive *AIFM*, une procédure d'évaluation indépendante du patrimoine immobilier a été mise en place. Ainsi l'expert externe en évaluation est en charge de l'expertise de ce patrimoine. Les valeurs d'expertises sont mises en concurrence par l'équipe *Asset Management* puis validées par l'évaluation interne indépendante de Primonial REIM.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société Expertises Galtier en qualité d'expert externe en évaluation. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans, elle est actualisée par l'expert immobilier chaque année sans visite systématique de l'immeuble.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995.

L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en mettant en œuvre trois méthodes :

- ▶ la méthode par comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes comparables ;
- ▶ la méthode par capitalisation du revenu brut qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droit et hors frais ;
- ▶ la méthode par évaluation des *cash-flows* (DCF).

Au 31 décembre 2020, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier détenu en direct par la SCPI Ufrance Immobilier est de 407 889 601,41 euros hors droits.

### Valeurs vénales des titres, parts, actions d'entités admises à l'actif des SCPI

Dans le cadre de la directive *AIFM* 2011/61/UE sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs, et suite à la modification de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, les SCPI sont dorénavant autorisées à détenir dans leur patrimoine, des parts de sociétés de personnes non admises sur un marché mentionné aux articles L. 421-4, L. 422-1 et L. 423-1 du Code monétaire et financier sous réserve de certaines conditions.

À ces fins, et dans le respect de la recommandation comptable en vigueur, les placements immobiliers et titres de sociétés de personnes, parts et actions d'entités dont la SCPI a le contrôle sont repris dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

L'actif net comptable réévalué des parts de sociétés a été repris dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine.

Au 31 décembre 2020, la SCPI Ufrance Immobilier détient des participations dans le capital de onze sociétés civiles immobilières pour un montant total de 129 357 345,96 euros. À cette même date, l'actif net comptable réévalué de ces dernières s'établit à 117 984 670,16 euros.

Les revenus issus de ces derniers sont inscrits au compte de résultat en revenus immobiliers.

Les titres de participations non contrôlées suivent eux les principes généraux du PCG (Plan Comptable Général) et restent à l'actif du bilan en immobilisations financières. Leurs revenus s'inscrivent en produits financiers au compte de résultat.

### Entretien des immeubles

Le plan comptable des SCPI dispense les SCPI d'amortir leurs immobilisations. Toutefois, ces dernières dotent chaque année une provision pour gros entretien.

Les provisions pour gros entretiens sont destinées à faire face à des travaux dont la réalisation est rendue nécessaire pour le maintien des immeubles dans un état conforme à leur destination.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, et selon l'article 141-22 du règlement ANC n° 2016-03 : « Les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien. Le plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi dès la première année d'acquisition de l'immeuble, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens, qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices. »

L'article 141-23 du règlement ANC n° 2016-03 précise : « La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation. »

Ce traitement a fait l'objet d'une modification de la note d'information de la SCPI.

Au 31 décembre 2020, la dotation à la provision pour gros entretien selon la méthode décrite ci-dessus s'établit à 339 733,40 euros.

Une reprise de provision pour gros entretien a été constatée dans les comptes à fin 2020 pour un montant de 363 728,46 euros.

Au 31 décembre 2020, la provision pour gros entretien s'établit à 877 667 euros.

### Plus ou moins-values de cession

Les plus ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions immobilières ont la nature de gains ou de pertes en capital. En conséquence, elles ne participent pas à la détermination du résultat et sont comptabilisées directement en capitaux propres, dans un compte dédié.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2004, les plus-values réalisées par les particuliers, ne sont plus imposées annuellement, à la vue de leur déclaration d'ensemble de revenus, mais immédiatement au moment de chaque cession.

Il appartient désormais au notaire d'établir la déclaration et d'acquiescer, lors des formalités de publicité foncière, l'impôt afférent à la plus-value immobilière due par le vendeur.

Les personnes morales demeurent imposées directement à la vue de leur déclaration de résultat.

Afin de préserver l'égalité entre les porteurs, et si le stock de plus-value le permet, la SCPI propose à l'assemblée générale la distribution d'une partie du produit de la vente.

Cette distribution correspond pour une part, au montant de l'impôt au taux de droit commun appliqué aux associés soumis au régime des particuliers résident dans un état non-membre de l'U.E. Le montant de la distribution projetée est prélevé sur le compte de plus ou moins-values sur cessions d'immeubles.

Pour les associés résidant dans un état non-membre de l'U.E relevant du régime des particuliers, cette distribution vient compenser l'impôt réglé par la SCPI pour le compte de l'associé et ne donne lieu à aucun versement.

Pour les autres catégories d'associés cette distribution se traduit par un versement en numéraire.

Au cours de l'exercice 2020, la cession de l'actif immobilier Paris 53 Hoche a été réalisée, permettant de dégager une plus-value nette comptable de 15 275 121,30 euros.

Les honoraires d'arbitrages ont fait l'objet d'un transfert de charges immobilières sur le compte de plus ou moins-value à hauteur de 679 211,35 euros.

Une distribution partielle du compte de plus-value de 2 493 843,60 euros a été effectuée au 4<sup>e</sup> trimestre 2020 au profit des associés présents au capital à la date de cession.

#### Provisions pour dépréciation des créances

Les loyers et charges échus depuis plus de trois mois sont provisionnés à hauteur de 100 % de leur montant HT diminué des dépôts de garantie détenus et des commissions dues à la Société de Gestion.

Les provisions pour dépréciation des créances sont inscrites en déduction dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

Une dotation complémentaire de 1 191 064,83 euros a été constituée au 31 décembre 2020. Les reprises se sont élevées à 58 590,94 euros.

Au 31 décembre 2020, la provision pour dépréciation des créances douteuses s'établit à 1 527 818,63 euros.

#### Commission de gestion

Lors de l'assemblée générale mixte du 12 juillet 2019, le calcul de la commission de gestion a fait l'objet d'une modification et d'une mise à jour de la note d'information des SCPI.

Elle était calculée comme suit :

► 10 % HT maximum (+ TVA au taux en vigueur) des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI. De laquelle sont déduites les commissions de gestion déjà payées par les participations contrôlées, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2020, sont entrées en vigueur de nouvelles dispositions fiscales à l'article 261 C, 1<sup>o</sup>, f. du Code Général des Impôts. Ces dispositions s'appliquent de plein droit aux SCPI et visent à exonérer de TVA tout ou partie de la commission de gestion. La documentation sera mise à jour lors de l'Assemblée Générale sur les comptes annuels 2020 mais le traitement s'applique rétroactivement dans les comptes au 1<sup>er</sup> janvier 2020.

Dorénavant la commission de gestion est calculée comme suit :

► 10 % HT maximum des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI, venant rémunérer :

- à hauteur de son coût réel HT, les missions de *property management* (à majorer de la TVA au taux en vigueur) ;
- pour le solde HT, les missions d'*asset management* et de *fund management* (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C, 1<sup>o</sup>, f. du Code Général des Impôts) ;

de laquelle sont déduites les commissions de gestion déjà payées par les participations contrôlées, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées.

Au 31 décembre 2020, compte tenu du changement de méthode, la commission de gestion s'élève à 1 876 702,23 euros.

Au 31 décembre 2019, elle s'élevait à 2 152 089,79 euros.

#### Refacturation du *property management* à la Société de Gestion

Le *property management* de la SCPI Ufifrance Immobilier a été délégué à des mandataires.

Cette prestation étant comprise dans le forfait de gérance, et bien qu'elle soit refacturée aux locataires, la SCPI refacture chaque trimestre à la Société de Gestion le coût de ce dernier.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, la SCPI refacture à la Société de Gestion 100 % des honoraires de gestion facturés par le *property manager* à la SCPI.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, la SCPI inclut également dans sa refacturation 100 % des honoraires de gestion facturés par le *property management* aux sociétés dans laquelle elle détient une participation et ce, à hauteur de sa quote-part de détention. En contrepartie, sont déduites de ce calcul les commissions refacturées directement par les SCI concernées.

Au 31 décembre 2020, la commission refacturée s'élève à 662 618,72 euros.

#### Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées (SCI détenues par la SCPI avec lesquelles il y a des opérations de comptes courants et/ou versements de dividendes)

SOCIÉTÉ DE GESTION – PRIMONIAL REIM	
RÉMUNÉRATIONS PERÇUES	
Commission de gestion (HT)	1 876 702,23
Commission de cession d'actifs immobiliers (HT)	305 453,02
Commission de réinvestissement (HT)	11 682,97

SOCIÉTÉ DE GESTION – PRIMONIAL REIM	
RÉMUNÉRATIONS VERSÉES	
Refacturation des prestations de <i>property management</i> (HT)	662 618,72

SCI Pearl	
Avances en comptes courant	50 000,00
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes	1 193 797,98

SCI Quadrans Est	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes	424 454,76
SCI Quadrans Sud	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes	299 947,20
SCI Quadrans Nord	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes	243 308,70
SCI Quadrans Ouest	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes	370 998,64
SCI Ardeko	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes	551 073,93
SCI Le Vinci	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes	1 772 550,00
SCI Boulogne Le Gallo	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes	672 000,00
SCI Issy Shift	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes	-
SCI 3-5 rue de Metz	
Avances en comptes courant	282 972,80
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes	-

## FAITS SIGNIFICATIFS 2020 ET ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

### Emprunts

Le 27 juillet 2020, la SCPI Ufifrance Immobilier a contracté un nouvel emprunt auprès de la Caisse d'Épargne et de Prévoyance Île-de-France pour un montant de 30 000 000 euros maximum.

Le 29 juillet 2020, la SCPI Ufifrance Immobilier a contracté un nouvel emprunt avec le Crédit Agricole d'Île-de-France. Cette ouverture de crédit se substitue à celle d'un montant de 60 000 000 euros octroyée par le même prêteur selon la convention du 25 septembre 2017, modifiée par l'avenant du 6 décembre 2017. À cette date, la SCPI déclare renoncer à l'ouverture de crédit 2017 à hauteur de 30 000 000 euros sans autres formalités. Le montant total du nouvel emprunt est donc de 30 000 000 euros maximum.

Au 31 décembre 2020, le tirage des emprunts est de 82 000 000 euros et les intérêts payés au cours de l'exercice s'élèvent à 906 784,63 euros.

### Acquisitions et cessions du patrimoine immobilier

Les mouvements réalisés sur le patrimoine courant 2020 (y compris sur les titres) sont détaillés dans la partie Variations des Immobilisations de ce rapport.

### Covid-19

Les événements liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont impacté l'économie française et européenne tout au long de l'exercice 2020.

Ces événements ont conduit à constater dans les comptes de la SCPI Ufifrance Immobilier des créances irrécouvrables pour un total de 32 085,02 euros n'ayant pas d'impact sur l'évaluation et la performance de la société.

Cette crise sanitaire n'est à ce jour pas terminée, l'épidémie de Covid-19 impacte encore l'économie mondiale et pourrait avoir des impacts comptables en 2021 sans néanmoins remettre en cause sa continuité d'exploitation pendant les 12 prochains mois.

## CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2020	2019
<b>COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE</b>		
Produits de la SCPI	25 133 648,10	27 107 837,02
dont loyers	15 636 307,83	19 557 604,45
Total des charges	12 048 401,62	7 765 363,68
Résultat	13 085 246,48	19 342 473,34
Dividende	14 963 061,60	15 794 342,76
<b>ÉTAT DU PATRIMOINE ET TABLEAU DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE</b>		
Capital social	317 965 060,00	317 965 060,00
Total des capitaux propres	386 014 202,07	375 590 658,76
Immobilisations locatives	360 411 323,32	367 658 214,97
Titres, parts et actions des entités contrôlées	129 357 345,96	109 602 826,17
Avances en compte courant et créances rattachés à des participations contrôlées	332 972,80	380 064,57

.../...

	GLOBAL 2020	PAR PART 2020
<b>AUTRES INFORMATIONS</b>		
Bénéfice	13 085 246,48	6,30*
Dividende	14 963 061,60	7,20*
<b>PATRIMOINE</b>		
Valeur vénale / expertise	525 874 271,57	253,04
Valeur comptable	386 014 202,07	185,74
Valeur de réalisation	437 108 228,05	210,33
Valeur de reconstitution	498 529 326,47	239,88

\* Bénéfice et dividende par part en jouissance sur l'année.

## TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b>				
Bureaux	321 256 249,02	372 819 601,41	330 662 448,64	386 675 460,00
Commerces	36 486 500,00	35 070 000,00	36 486 500,00	37 160 000,00
<b>TOTAL</b>	<b>357 742 749,02</b>	<b>407 889 601,41</b>	<b>367 148 948,64</b>	<b>423 835 460,00</b>
<b>IMMOBILISATIONS EN COURS*</b>				
Bureaux	2 668 574,30		509 266,33	
<b>TOTAL</b>	<b>2 668 574,30</b>	<b>0,00</b>	<b>509 266,33</b>	<b>0,00</b>
<b>PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES</b>				
SCI ARDEKO	15 181 100,00	12 578 267,81	15 181 100,00	11 855 297,28
SCI BOULOGNE LE GALLO	14 010 163,85	13 384 670,33	14 010 163,85	13 241 583,05
SCI TOUR HEKLA	13 055 416,39	12 180 748,55	10 477 916,39	11 637 282,55
SCI LE VINCI	22 522 094,99	18 080 517,08	22 522 094,99	19 314 926,64
SCI PEARL	26 619 938,50	26 292 817,35	26 608 255,53	26 292 797,21
SCI QUADRANS EST	6 325 137,67	5 196 491,30	6 325 137,67	5 830 556,26
SCI QUADRANS NORD	3 872 843,26	3 586 844,63	3 872 843,26	3 570 194,42
SCI QUADRANS OUEST	5 878 794,11	5 488 280,66	5 878 794,11	5 447 638,48
SCI QUADRANS SUD	4 726 520,37	4 030 695,63	4 726 520,37	4 502 542,10
SCI 3-5 RUE DE METZ	15 614 336,82	15 614 336,82		
SCI ISSY SHIFT	1 551 000,00	1 551 000,00		
<b>TOTAL</b>	<b>129 357 345,96</b>	<b>117 984 670,16</b>	<b>109 602 826,17</b>	<b>101 692 817,99</b>
<b>TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>	<b>489 768 669,28</b>	<b>525 874 271,57</b>	<b>477 261 041,14</b>	<b>525 528 277,99</b>
<b>AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES</b>				
SCI Tour Hekla	0,00	0,00	228 832,00	228 832,00
SCI Le Vinci	0,00	0,00	151 232,57	151 232,57
SCI 3-5 rue de Metz	282 972,80	282 972,80		
SCI Pearl	50 000,00	50 000,00		
<b>TOTAL</b>	<b>332 972,80</b>	<b>332 972,80</b>	<b>380 064,57</b>	<b>380 064,57</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>490 101 642,08</b>	<b>526 207 244,37</b>	<b>477 641 105,71</b>	<b>525 908 342,56</b>

\* La valeur estimée des immobilisations en cours ne tient compte que de la valeur d'expertise des VEFA, l'expertise des immeubles en travaux est constatée dans le cadre terrains et constructions locatives.

## INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

VILLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES EN M <sup>2</sup>	PRIX D'ACQUISITION DI	TRAVAUX	GARANTIES LOCATIVES	VALEURS COMPTABLES
<b>TYPOLOGIE : BUREAU</b>								
Paris (75)	18, rue Jean Giraudoux	100,0 %	20/04/1989	2 183	22 092 646,32	1 339 250,23		23 431 896,55
Nanterre (92)	Le Plein Ouest – 177, av. Georges Clémenceau	100,0 %	25/07/1989	4 246	10 126 038,79	172 156,08	(3 942,50)	10 294 252,37
Paris (75)	4, Cité de Londres	100,0 %	17/01/1990	2 695	35 651 585,19	548 653,65		36 200 238,84
Paris (75)	18, rue d'Hauteville	100,0 %	26/04/1990	1 014	7 728 235,24	71 465,38		7 799 700,62
Nanterre (92)	126, av. Georges Clémenceau	100,0 %	27/04/1990	2 326	4 182 133,89	95 043,01		4 277 176,90
Paris (75)	5, avenue d' Italie	100,0 %	01/06/1990	1 875	13 232 045,82	818 007,32		14 050 053,14
Noisy-le-Grand (93)	Le Descartes 2 – 2, rue de la Butte Verte	100,0 %	13/06/1990	6 920	11 047 827,83	1 465 000,00		12 512 827,83
Paris (75)	18, rue du Croissant	100,0 %	20/12/1990	2 549	26 373 679,98	-		26 373 679,98
Paris (75)	47, rue de Monceau	100,0 %	26/12/1990	1 536	17 988 984,04	-		17 988 984,04
Nanterre (92)	91-93, rue des 3 Fontanot	100,0 %	30/06/1992	4 051	17 470 798,67	614 146,54		18 084 945,21
Montigny-le-Bretonneux (78)	41-43, avenue du Centre	100,0 %	27/04/1993	4 494	10 392 683,59	1 326 280,88		11 718 964,47
Paris (75)	120, bd. Saint-Germain	100,0 %	30/09/1993	2 549	9 826 297,68	2 139 832,13		11 966 129,81
Courbevois (92)	12, place de La Défense	100,0 %	27/09/1994	5 570	22 867 352,58	100 912,11		22 968 264,69
Paris (75)	69-71, rue Miromesnil	100,0 %	27/12/2013	2 670	24 093 190,00	1 970 611,79		26 063 801,79
Paris (75)	60, rue du Louvre	100,0 %	02/12/2014	3 017	34 118 885,87	115 594,56		34 234 480,43
Paris (75)	4-8, rue Sainte-Anne	37,5 %	17/12/2015	2 753	29 888 904,24	28 725,76		29 917 630,00
Courbevois (92)	Terrain Le Vinci – 4, allée de l'Arche	45,0 %	22/12/2017	-	16 041 796,65	-		16 041 796,65
<b>TYPOLOGIE : COMMERCE</b>								
Paris (75)	64, rue Bonaparte	100,0 %	20/12/2012	340	9 150 000,00		(290 000,00)	8 860 000,00
Paris (75)	170, boulevard Haussmann	100,0 %	21/12/2012	578	9 492 000,00	-		9 492 000,00
Paris (75)	64, rue Bonaparte	100,0 %	03/04/2013	529	18 134 500,00			18 134 500,00
<b>TOTAL IMMOBILIER DIRECT</b>				<b>51 895</b>	<b>349 899 586,38</b>	<b>10 805 679,44</b>	<b>(293 942,50)</b>	<b>360 411 323,32</b>
<b>TYPOLOGIE : BUREAU</b>								
Boulogne-Billancourt (92)	SCI Ardeko	10,1 %	29/09/2015	2 023	15 181 100,00			15 181 100,00
Boulogne-Billancourt (92)	SCI Boulogne Le Gallo	5,1 %	29/09/2017	1 771	14 010 163,85			14 010 163,85
Puteaux (92)	SCI Tour Hekla	5,0 %	13/12/2017	VEFA	13 055 416,39			13 055 416,39
Courbevois (92)	SCI Le Vinci	45,0 %	22/12/2017	4 597	22 522 094,99			22 522 094,99
Paris (75)	SCI Quadrans Est	3,5 %	03/05/2018	950	6 325 137,67			6 325 137,67
Paris (75)	SCI Quadrans Nord	3,5 %	03/05/2018	596	3 872 843,26			3 872 843,26
Paris (75)	SCI Quadrans Ouest	3,5 %	03/05/2018	901	5 878 794,11			5 878 794,11
Paris (75)	SCI Quadrans Sud	3,5 %	03/05/2018	756	4 726 520,37			4 726 520,37
Paris (75)	SCI Pearl	100,0 %	18/10/2018	2 985	26 619 938,50			26 619 938,50
Paris (75)	SCI 3-5 rue Metz	40,0 %	15/12/2020	1 403	15 614 336,82			15 614 336,82
Issy-les-Moulineaux (92)	SCI Issy Shift	5,0 %	09/10/2020	-	1 551 000,00			1 551 000,00
<b>TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (Participations financières)</b>				<b>15 982</b>	<b>129 357 345,96</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>129 357 345,96</b>
<b>TYPOLOGIE : BUREAU</b>								
	SCI 3-5 rue Metz	40,0 %			282 972,80			282 972,80
	SCI Pearl	100,0 %			50 000,00			50 000,00
<b>TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (Créances rattachées à des participations)</b>				<b>-</b>	<b>332 972,80</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>332 972,80</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>				<b>67 877</b>	<b>479 589 905,14</b>	<b>10 805 679,44</b>	<b>(293 942,50)</b>	<b>490 101 642,08</b>

La valeur vénale hors droits du patrimoine immobilier de la SCPI au 31 décembre 2020 est de 525 874 272 euros. Les valeurs d'expertises par actif ne sont pas publiées dans ce rapport afin de ne pas introduire de distorsion dans l'information de marché. Elles sont consultables par les associés dans les locaux de la Société de Gestion sur simple demande auprès de la Direction de la Relation Client. Les surfaces indiquées sont les surfaces locatives et ne comprennent pas les parties communes.

## TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES

ENTITÉ	VALEUR COMPTABLE N	VALEUR ESTIMÉE N	CAPITAL	RÉSULTAT	CAPITAUX PROPRES	QUOTE-PART DÉTENU
<b>TITRES, PARTS OU ACTIONS</b>						
SCI Ardeko	15 181 100,00	12 578 267,81	15 090 000,00	12 663 990,68	125 027 870,97	10,06 %
SCI Boulogne le Gallo	14 010 163,85	13 384 670,33	27 545 996,00	9 882 955,69	255 722 607,62	5,08 %
SCI Le Vinci	22 522 094,99	18 080 517,08	153 973,49	3 358 665,64	6 296 657,16	45,00 %
SCI Tour Hekla	13 055 416,39	12 180 748,55	26 075 000,00	(6 040 081,00)	243 614 971,00	5,00 %
SCI Quadrans Est	6 325 137,67	5 196 491,30	37 334 763,00	6 129 928,08	48 137 663,77	3,51 %
SCI Quadrans Nord	3 872 843,26	3 586 844,63	5 975 752,90	2 869 748,92	41 491 501,61	3,51 %
SCI Quadrans Ouest	5 878 794,11	5 488 280,66	8 897 106,70	4 364 607,65	65 290 365,77	3,51 %
SCI Quadrans Sud	4 726 520,37	4 030 695,63	6 712 887,60	4 034 314,07	44 710 553,40	3,51 %
SCI Pearl	26 619 938,50	26 292 817,35	239 440,00	334 491,84	22 998 579,06	100,00 %
SCI 3-5 rue de Metz	15 614 336,82	15 614 336,82	6 350 000,00	743 098,66	6 385 666,66	40,00 %
SCI Issy Shift	1 551 000,00	1 551 000,00	3 102 000,00	0,00	31 020 000,00	5,00 %
<b>TOTAL</b>	<b>129 357 345,96</b>	<b>117 984 670,16</b>				

### AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES

SCI 3-5 rue de Metz	282 972,80	282 972,80				
SCI Pearl	50 000,00	50 000,00				
<b>TOTAL</b>	<b>332 972,80</b>	<b>332 972,80</b>				

## VARIATION DES IMMOBILISATIONS ENTRE LE 1<sup>ER</sup> JANVIER 2020 ET LE 31 DÉCEMBRE 2020

### TERRAINS ET CONSTRUCTIONS

<b>Solde au 01/01/2020</b>	<b>359 302 666,25</b>
<b>Cessions de l'exercice</b>	
Paris – 53, avenue Hoche	(8 720 083,79)
<b>Acquisitions de l'exercice</b>	
<b>Travaux immobilisables</b>	
<b>Renouvellements d'immobilisations</b>	
Nanterre – 177, avenue Georges Clémenceau – Le Plein Ouest	14 800,00
Courbevoie – 12, place de La Défense	1 536,00
<b>Sortie d'immobilisations (renouvellements)</b>	
Courbevoie – 12, place de La Défense	(1 536,00)
Nanterre – 91-93, rue des 3 Fontanot	(118 768,94)
Nanterre – 177, avenue Georges Clémenceau – Le Plein Ouest	(14 800,00)
Paris – 5, avenue d'Italie	(107 243,19)
Paris – 4-8, rue Saint-Anne	(15 249,51)
Saint-Quentin-en-Yvelines – 41-43, av. du Centre	(139 433,20)
Paris – 120, boulevard Saint-Germain	(82 888,44)
<b>Solde Terrains et constructions au 31/12/2020</b>	<b>350 118 999,18</b>

### GARANTIES LOCATIVES

<b>Solde au 01/01/2020</b>	<b>(293 942,50)</b>
<b>Cessions de l'exercice</b>	
<b>Acquisitions de l'exercice</b>	
<b>Solde Garanties locatives au 31/12/2020</b>	<b>(293 942,50)</b>

**TOTAL TERRAINS & CONSTRUCTIONS ET GARANTIES LOCATIVES AU 31/12/2020** **349 825 056,68**

### AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS, INSTALLATIONS

<b>Solde au 01/01/2020</b>	<b>8 462 661,86</b>
<b>Cessions de l'exercice</b>	
Paris – 53, avenue Hoche	(128 708,55)
<b>Acquisitions de l'exercice</b>	
Saint-Quentin-en-Yvelines – 41-43, av. du Centre	57 634,29
Paris – 120, boulevard Saint-Germain	70 761,10
<b>Solde agencements, aménagements installations au 31/12/2020</b>	<b>8 462 348,70</b>

### AMORTISSEMENTS DES AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS

<b>Solde au 01/01/2020</b>	<b>(322 436,97)</b>
<b>Comptabilisations de l'exercice</b>	
Nanterre – 91-93, rue des 3 Fontanot	(55 281,45)
Nanterre – 177, avenue Georges Clémenceau – Le Plein Ouest	(67 361,58)
Paris – 18, rue d'Hauteville	(15 000,30)
Paris – 5, avenue d'Italie	(7 783,64)
Montigny Saint-Quentin-en-Yvelines – 41-43, avenue du Centre	(45 954,95)
Paris – 120, boulevard Saint Germain	(1 578,91)
Courbevoie – 12, place de La Défense	(26 328,86)
Paris – 4-8, rue Saint-Anne	(2 929,70)
<b>Solde amortissements des aménagements et installations au 31/12/2020</b>	<b>(544 656,36)</b>

.../...

IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	
Solde au 01/01/2020	509 266,33
Comptabilisations de l'exercice	
Nanterre – 91-93, rue des 3 Fontanot	118 768,94
Paris – 5, avenue d'Italie	105 193,19
Montigny Saint-Quentin-en-Yvelines – 41-43, avenue du Centre	72 574,29
Paris – 120, boulevard Saint Germain	22 398,80
Paris – 53, avenue Hoche	(6 875,00)
Paris – 69-71, rue Miromesnil	1 765 495,10
Paris – 60, rue du Louvre	74 740,56
Paris – 4-8, rue Saint-Anne	7 012,09
Livraison d'immobilisations en cours	
Solde des Immobilisations en cours au 31/12/2020	2 668 574,30
<b>TOTAL DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31/12/2020</b>	<b>360 411 323,32</b>

DÉPRÉCIATIONS EXCEPTIONNELLES DES IMMOBILISATIONS AMORTISSEMENTS DES CONSTRUCTIONS APRÈS 81	
Solde au 01/01/2020	14 110 756,69
Cessions de l'exercice	
Acquisitions de l'exercice	
Solde amortissement des constructions au 31/12/2020	14 110 756,69
Solde des Dépréciations exceptionnelles des immobilisations au 31/12/2020	14 110 756,69

TITRES, PARTS, ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES	
Solde au 01/01/2020	109 602 826,17
Comptabilisations de l'exercice	
SCI Tour Hekla	2 577 500,00
SCI 3-5 rue de metz	15 614 336,82
SCI Issy shift	1 551 000,00
SCI Pearl	11 682,97
<b>Solde des Titres, parts, et actions des entités contrôlées au 31/12/2020</b>	<b>129 357 345,96</b>

AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES	
Solde au 01/01/2020	380 064,57
Comptabilisations de l'exercice	
SCI Le Vinci	(228 832,00)
SCI Tour Hekla	(151 232,57)
SCI 3-5 rue de Metz	282 972,80
SCI Pearl	50 000,00
<b>Solde des Avances en comptes courants et créances rattachées à des participations contrôlées au 31/12/2020</b>	<b>332 972,80</b>

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	
Solde de dépôts versés au 01/01/2020	118 129,33
Fonds de roulements versés aux syndicats	1 194,52
Fonds de roulement restitués par les syndicats	(1 018,65)
<b>Solde des dépôts versés au 31/12/2020</b>	<b>118 305,20</b>

## PLUS OU MOINS-VALUES SUR CESSIONS D'ACTIFS OU DE TITRES DE PARTICIPATIONS

IMMEUBLES CÉDÉS	DATE D'ACQUISITION	DATE DE CESSION	PRIX DE CESSION NET DES FRAIS	PRIX D'ACQUISITION Y COMPRIS TRAVAUX ET AUTRES FRAIS	TOTAL +/- VALUE COMPTABLE CESSIONS D'IMMEUBLE
Solde du compte de plus ou moins value au 01/01/2020					19 786 734,00
Paris – 53, avenue Hoche	30/12/1993	11/12/2020	24 130 788,65	8 855 667,34	15 275 121,31
Distribution de plus values immobilières		31/12/2020			(2 493 843,60)
<b>Solde du compte de plus ou moins value au 31/12/2020</b>					<b>32 568 011,71</b>

## RELEVÉ DES PROVISIONS

PROVISIONS	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2019	DOTATION 2020	PROVISIONS UTILISÉES OU REPRISES	CESSIONS <sup>(1)</sup>	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2020
Pour gros entretien	901 662,06	339 733,40	(363 728,46)		877 667,00
Pour créances douteuses	395 344,72	1 191 064,83	(58 590,94)		1 527 818,63
Pour risques et charges		1 150 000,00			1 150 000,00
<b>TOTAL</b>	<b>1 297 006,78</b>	<b>2 680 798,23</b>	<b>(422 319,40)</b>		<b>3 555 485,63</b>

(1) Lorsqu'un immeuble est cédé en cours d'année, la provision pour gros entretien afférente est reprise dans les capitaux propres via le compte de plus ou moins-value sur cessions d'immobilisations.

## RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

AMORTISSEMENTS	DURÉE DES AMORTISSEMENTS	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 01/01/2020	DOTATION 2020	CESSION	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 31/12/2020
Agencements, aménagements installations	6 ans	322 436,97	222 219,39	-	544 656,36
<b>TOTAL</b>		<b>322 436,97</b>	<b>222 219,39</b>	<b>-</b>	<b>544 656,36</b>

## DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	164 769,90
Locataires : factures à établir	666 259,31
Locataires : créances douteuses	2 452 588,65
<b>TOTAL</b>	<b>3 283 617,86</b>

## CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

Assurances Dommage Ouvrage	9 521,83
Contrat de maintenance Energisme (Multi actifs)	705,94
<b>TOTAL</b>	<b>10 227,77</b>

## PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Loyers perçus d'avance	10 799,12
<b>TOTAL</b>	<b>10 799,12</b>

## CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

CHARGES À PAYER	
Fournisseurs factures non parvenues	1 074 739,11
Locataires avoirs à établir	117 427,41
Charges à payer	163 006,82
Intérêts courus sur emprunt	97 436,12
Intérêts à payer (agios)	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>1 452 609,46</b>

PRODUITS À RECEVOIR	
Locataires factures à établir	666 259,31
État – Produits à recevoir	58 801,00
Produits à recevoir	89 971,74
<b>TOTAL</b>	<b>815 032,05</b>

## DÉTAIL DES CHARGES REFACTURÉES

Charges locatives	28 975,59
Taxes assurances	23 821,25
Taxes bureaux	611 271,96
Taxes stationnements	10 870,06
Taxes foncières	836 498,63
Taxes ordures ménagères	168 716,75
Taxe de balayage	(6 075,88)
Honoraires de gestion	351 438,38
<b>TOTAL</b>	<b>2 025 516,74</b>

## DÉTAIL DES CHARGES NON REFACTURÉES

Charges locatives	407 505,17
Taxes Foncières et TOM non refacturables	250 308,76
Taxes Bureaux non refacturables	265 471,03
Taxes Stationnements non refacturables	7 578,94
Autres taxes immobilières non refacturables	6 236,23
Assurances	6 253,96
Frais d'actes et contentieux	12 015,44
Honoraires d'expertises	19 190,00
Honoraires d'avocats	200 542,60
Honoraires relocation	395 000,00
Honoraires de gestion (Property Manager)	206 494,89
Honoraires divers	7 075,00
Honoraires arbitrages*	679 211,35
Honoraires audit dégrèvement	1 119,00
Indemnités versées : indemnité résiliation	528 000,00
<b>TOTAL AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>2 992 002,37</b>

\* Depuis le 01/01/2020, les honoraires d'arbitrages sont exonérés de TVA (art 261 C, 1°, f. du Code Général des Impôts).

## COMMISSION DE GESTION

Commission de gestion SCPI	2 281 575,47
Commission de gestion par transparence (filiales)	(404 873,24)
<b>Commission de gestion HT</b>	<b>1 876 702,23</b>
<b>Commission de gestion soumise à TVA*</b>	<b>662 618,72</b>
<b>Commission de gestion exonérée de TVA</b>	<b>1 214 083,51</b>

\* Depuis le 01/01/2020, la commission de gestion est soumise à TVA à hauteur des refacturations de commission property.

## DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

Honoraires Commissaires aux comptes	27 164,28
Honoraires Dépositaires	41 648,74
Honoraires Divers	41 550,34
Publications et annonces	4 167,18
Frais de conseils	803,63
Taxes diverses – CVAE – CET – CRL	331 731,00
Frais d'actes et contentieux	0,00
Frais bancaires	518 142,72
Pertes sur créances irrécouvrables	22 548,07
Trop provisionné sur exercices antérieurs	19,57
<b>TOTAL</b>	<b>987 775,53</b>

## CHARGES FINANCIÈRES

Intérêts d'emprunts	906 784,63
Intérêts bancaires	85 589,33
<b>TOTAL</b>	<b>992 373,96</b>

## PRODUITS FINANCIERS

Intérêts des comptes courants	683,85
Autres produits financiers	14 015,16
<b>TOTAL</b>	<b>14 699,01</b>

## PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTROLÉES

Dividendes perçus SCI Ardeko	551 073,93
Dividendes perçus SCI Boulogne le Gallo	672 000,00
Dividendes perçus SCI Tour Hekla	233 408,00
Dividendes perçus SCI Quadrans Est	424 454,77
Dividendes perçus SCI Quadrans Sud	299 947,21
Dividendes perçus SCI Quadrans Nord	243 308,71
Dividendes perçus SCI Quadrans Ouest	370 998,64
Dividendes perçus SCI Pearl	1 193 797,98
Dividendes perçus SCI Le Vinci	1 772 550,00
<b>TOTAL</b>	<b>5 761 539,24</b>

## CHARGES EXCEPTIONNELLES

Il n'y a pas eu de charges exceptionnelles sur l'exercice 2020.

## EMPRUNTS

LIGNES DE CRÉDIT	DATE	PLAFONDS	TIRÉ AU 31/12/2020 (HORS ICNE)	TAUX	REMBOURSEMENT	DURÉE
Caisse régionale du Crédit Agricole	29/07/2020	30 000 000,00	12 000 000,00	Marge + Euribor 1 mois	In fine	3 ans
BNP Paribas	15/12/2019	40 000 000,00	40 000 000,00	Marge + Euribor 3 mois	In fine	3 ans
Caisse d'Épargne Île-de-France	27/07/2020	30 000 000,00	30 000 000,00	Marge + Euribor 1 mois	In fine	2 ans
<b>TOTAL</b>		<b>100 000 000,00</b>	<b>82 000 000,00</b>			

## PRODUITS EXCEPTIONNELS

Dégrèvement d'impôts	6 603,00
<b>TOTAL</b>	<b>6 603,00</b>

## AFFECTATION DU RÉSULTAT 2019

Résultat 2019	19 342 473,34
Report à nouveau antérieur	11 786 167,59
<b>TOTAL DISTRIBUABLE</b>	<b>31 128 640,93</b>
Distribution 2019	15 794 342,76
<b>TOTAL DE LA DISTRIBUTION</b>	<b>15 794 342,76</b>
<b>REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT</b>	<b>15 334 298,17</b>

## VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

Les « autres disponibilités » correspondent à la trésorerie disponible sur les comptes courants bancaires de la SCPI. Elles s'élèvent à 2 364 957,68 euros au 31 décembre 2020.

Les disponibilités détenues à la banque Palatine sur le compte principal de la SCPI font l'objet d'une rémunération dans le cadre d'une convention de rémunération de compte courant avec l'établissement bancaire.

Il n'y a pas d'intérêts courus non échus sur ces placements au 31 décembre 2020.

## ENGAGEMENTS HORS BILAN

### ENGAGEMENTS REÇUS

Des cautions locatives ont été reçues de certains locataires en substitution de dépôts de garantie.

### ENGAGEMENTS DONNÉS

Les calculs des ratios bancaires ont été réalisés, il n'y a pas d'indice de non respect de ceux-ci au 31/12/2020.

#### 1. POUR L'EMPRUNT DE 30 000 000 EUROS AVEC CADIF

##### Engagements financiers

La SCPI Ufifrance Immobilier s'engage à respecter les ratios financiers suivants :

- ▶ un ratio ICR consolidé strictement supérieur à 2,5 ;
- ▶ un ratio LTV consolidé inférieur ou égal à 30 % ;
- ▶ un ratio LTV consolidé sécurisé strictement inférieur à 15 %.

#### 2. POUR L'EMPRUNT DE 40 000 000 EUROS AVEC LA BANQUE BNP PARIBAS

##### Engagements financiers

La SCPI Ufifrance Immobilier s'engage à respecter les ratios financiers suivants :

- ▶ un ratio ICR strictement supérieur à 3 ;
- ▶ un ratio LTV inférieur ou égal à 30 % ;
- ▶ un ratio dette sécurisée inférieur ou égal à 15 %.

#### 3. POUR L'EMPRUNT DE 30 000 000 EUROS AVEC CEIDF

##### Engagements financiers

La SCPI Ufifrance Immobilier s'engage à respecter les ratios financiers suivants :

- ▶ un ratio LTV consolidé strictement inférieur à 30 %.

#### 4. VEFA SCI TOUR HEKLA

Le 13 décembre 2017, un contrat de VEFA a été signé par la SCI Tour Hekla, dans laquelle la SCPI Ufifrance Immobilier détient 5 %, avec le vendeur Hekla en vue de l'acquisition du volume 2 dépendant d'un ensemble immobilier sis à Puteaux (lieu-dit carrefour Rose de Cherbourg, angle de la route de la Demi-Lune et de l'Avenue du Général de Gaulle), pour un montant total de 34 324 8000 euros TTC soit 28 604 000 euros (quote-part Ufifrance Immobilier). Au 31/12/2020, 13 037 500 euros HT ont été appelés par le vendeur selon l'échéancier fixé au contrat.



# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE



Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission générale de vérification et de contrôle, votre Conseil de Surveillance a été régulièrement informé par la Société de Gestion de l'évolution du marché des parts et de la gestion du patrimoine immobilier de votre SCPI.

1. Sur le marché secondaire des parts, l'année 2020 a vu s'échanger 32 035 parts pour un montant total de 4 879 269 euros, soit un prix moyen d'exécution tous frais compris de 152,31 euros. Au 31 décembre 2020 le prix d'exécution tous frais compris s'élève à 145,21 euros et le prix d'exécution hors frais s'élève à 130,00 euros. Le nombre de parts en attente de retrait s'élève à 7 994 parts, soit 0,38 % du nombre total de parts de votre SCPI.
2. Au cours de l'exercice, Primonial REIM s'est portée acquéreur pour le compte de la SCPI d'une participation dans une SCl gérée par Primonial REIM portant sur un actif situé au 3-5, rue de Metz à Paris pour un montant de plus de 16,5 millions d'euros.
3. L'expertise du patrimoine immobilier, réalisée par l'expert externe en évaluation Expertises Galtier, fait état d'une valeur de 407 889 601 euros hors droits au 31 décembre 2020. Votre Conseil de Surveillance s'est informé du niveau d'occupation de votre SCPI au 31 décembre 2020. Ainsi le Taux d'Occupation Financier\* (TOF) s'établit au 31 décembre 2020 à 80,9 %. Votre Conseil de Surveillance s'est enquis des actions entreprises par la Société de Gestion pour réduire au maximum le taux de vacance, notamment sur les locaux les plus fréquemment vacants.
4. Le résultat net de notre SCPI s'élève à 6,30 euros par part. Votre Société de Gestion propose à l'assemblée générale des associés de distribuer 7,20 euros par part au titre de l'année 2020 et 1,20 euro au titre des plus-values. Les 0,90 euros supplémentaire (différence entre 7,20 et 6,30 euros) seront prélevés sur le Report à Nouveau (RAN) pour compléter la distribution. Le RAN vise à pouvoir servir de réserve dans des périodes compliquées comme celles que nous vivons actuellement. Après distribution, le RAN restera à un niveau de 6,48 euros par part soit plus de 10 mois de distribution. Les plus-values comptables, générées par la vente des locaux détenus par notre SCPI, avenue Hoche, représentent 15,9 M€ dont 2,5 M€ sont proposés à la distribution au titre du dividende 2020, correspondant aux 1,20 euros par part.
5. Le montant des honoraires versés à la Société de Gestion Primonial REIM pour la gestion des biens sociaux a été vérifié. Conformément à l'article 18 des statuts, il représente 10 % HT du montant des produits locatifs encaissés par la SCPI et les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (à l'exclusion des produits financiers), soit 1 876 702 euros. Les honoraires versés au titre de la cession des locaux avenue Hoche s'établissent à 305 453 euros (soit 1,25 % HT du prix de cession net vendeur conformément à l'article 18 des statuts) et ceux pour l'achat de l'immeuble rue de Metz à 305 453 euros (soit 1,25 % du prix de d'acquisition conformément à l'article 18 des statuts).
6. Votre Conseil de Surveillance a été informé des conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, éventuellement conclues au cours de l'exercice et de la poursuite de celles existant antérieurement. Ces conventions sont détaillées dans le rapport spécial du commissaire aux comptes.
7. Votre Conseil de Surveillance a constaté que la valeur comptable (185,74 euros par part), la valeur de réalisation (210,33 euros par part) et la valeur de reconstitution (239,88 euros par part) ont été établies conformément aux dispositions légales en vigueur, à vos statuts et à la réglementation relative aux SCPI.
8. Le Conseil de Surveillance accueille favorablement la proposition de modification des statuts afin de prendre acte du choix de la Société de Gestion, comme le lui permet la loi de finance pour 2020, de ne plus assujettir à la TVA les commissions de souscription relatives aux frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement et les commissions de gestion relatives aux activités de *fund management* et d'*asset management*; les commissions de gestion relatives aux activités de *property management* (administration de biens) restant de plein droit assujetties à la TVA.
9. Le Conseil de surveillance a été informé de la ratification de la nomination de BNP Paribas Securities Services aux fonctions de dépositaire de la SCPI, qui interviendra en mai 2021 sur désignation par la Société de Gestion, opérée conformément aux statuts et à la réglementation, et n'y voit pas d'objections.

Plus généralement, votre Conseil de Surveillance vous invite à approuver les projets de résolutions proposées.

\* La définition figure en fin de rapport dans le glossaire.

Le Conseil de Surveillance

**Les performances passées ne préjugent pas des performances futures, elles ne sont pas garanties.**

# RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

12 DEFENSE

impression numérique

Tel. : 01 80 21 04 80  
ladefense@copytop.com  
www.copytop.com

Besoin d'impressions  
urgentes ?



Studio de Création  
Impression numérique  
Impression offset  
Affiches & Kakémonos  
CD/DVD  
Mailing  
Numérisation  
Reliures & Finitions

## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31/12/2020

À l'assemblée générale de la société UFIFRANCE IMMOBILIER,

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société UFIFRANCE IMMOBILIER relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

### Fondement de l'opinion

#### Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

#### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

### Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits. C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note « 2. B) Principales règles d'évaluation » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « Valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la Société de Gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la Société de Gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

### Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la Société de Gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés, à l'exception du point ci-dessous.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-6 du Code de commerce, sont mentionnées de façon incomplète dans le rapport de gestion. En conséquence nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

### Responsabilités de la Société de Gestion relatives aux comptes annuels

Il appartient à la Société de Gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Société de Gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion.

### Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris – La Défense, le 18 mai 2021  
KPMG SA  
Nicolas DUVAL-ARNOULD  
Associé

## RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2020

À l'assemblée générale de la société UFIFRANCE IMMOBILIER,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

### Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.

### Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société PRIMONIAL REIM :

Conformément à l'article XVIII des Statuts, votre SCPI verse à la Société de Gestion PRIMONIAL REIM les rémunérations suivantes :

- Une commission de souscription, fixée à 10 % HT maximum de la fraction du prix de souscription des parts destinée à être investie (tous frais inhérents aux acquisitions immobilières inclus).

Cette commission de souscription est destinée à couvrir les frais de prospection des capitaux, l'étude, l'organisation et l'exécution des programmes d'investissements.

Au titre de l'exercice 2020, votre SCPI n'a comptabilisé aucune commission de souscription.

- Une commission de gestion, fixée à 10 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur) des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), de laquelle sont déduites les commissions de gestion déjà payées par les participations contrôlées, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées.

Cette commission de gestion est destinée à couvrir les frais d'administration de la Société, l'information régulière des associés, la préparation de toutes les réunions et assemblées, l'administration des biens sociaux, l'encaissement des loyers et indemnités diverses, l'établissement des états des lieux et les visites d'entretien du patrimoine immobilier et, généralement, toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles ainsi que pour assurer les répartitions des revenus.

Au titre de l'exercice 2020, votre SCPI a comptabilisé en charges, une commission de gestion de 1 876 702,23 euros HT.

Votre société refacture à la Société de Gestion PRIMONIAL REIM, les prestations de *property management* directes et indirectes, à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI dans la participation. Sur ces bases, votre société a comptabilisé en produits pour l'exercice 2020, un montant de 662 618,72 euros HT.

- Une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers afin de réaliser les acquisitions, cessions ou échanges d'un actif immobilier ou droit immobilier, fixée ainsi :

- une commission de 1,25 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du prix de cession net vendeur ;

- (i) des actifs immobiliers détenus en direct par la SCPI, ou des actifs immobiliers détenus par les sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation contrôlée au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI) (dans le cas de la cession directe ou indirecte d'actifs et de droits immobiliers), ou

- (ii) de la valeur conventionnelle des actifs et droits immobiliers ayant servi à la détermination de la valeur des titres (dans le cas de la cession d'une participation) ;

- une commission de 1,25 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du prix d'acquisition des actifs et droits immobiliers, ou des titres de participations contrôlées ou non contrôlées, pour la quote-part de ce prix payée grâce au réinvestissement des produits de cession d'autres actifs ou titres des sociétés détenus par la SCPI, y compris en cas de financement complémentaire par emprunt ;

- desquelles sont déduites les commissions d'acquisition et de cession déjà payées par les sociétés que la SCPI contrôle, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées.

Au titre de l'exercice 2020, votre SCPI a comptabilisé une commission de cession d'actifs de 305 453,02 euros HT, au débit du poste de plus ou moins-value réalisée, et une commission de réinvestissement de 11 682,97 euros HT, en augmentation du prix de revient des actifs acquis.

- Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier de 3 % HT maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés.

Au titre de l'exercice 2020, aucune commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier n'a été comptabilisée.

- Une commission de cession de parts s'établissant comme suit :

- une commission de cession assise sur le montant de la transaction et dont le taux est fixé par l'Assemblée Générale ;

- une commission de transfert à la charge de l'acquéreur, quel que soit le nombre de parts transférées, pour couvrir les frais de dossier en cas de cession de part réalisée directement entre vendeur et acheteur de 75 euros HT par cessionnaire. Cette commission forfaitaire est précisée dans la note d'information ;

- une commission de transfert pour les mutations de parts à titre gratuit d'un montant de 200 euros HT (soit 240 euros TTC pour un taux de TVA de 20 %) par héritier, ne pouvant dépasser 10 % de la valorisation des parts au jour du décès, et de 75 euros HT (soit 90 euros TTC pour un taux de TVA de 20 %) par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit (donation notamment).

Ces commissions seront réglées, par le bénéficiaire de la cession ou de la mutation, soit par chèque, soit par prélèvement sur le montant du prix de vente, soit par prélèvement sur le montant de la ou des distributions lui revenant.

Au titre de l'exercice 2020, votre SCPI n'a pas comptabilisé de charges relatives à la commission de cession de parts.

Paris – La Défense, le 18 mai 2021

KPMG SA  
Nicolas DUVAL-ARNOULD  
Associé



120, BOULEVARD SAINT-GERMAIN - PARIS  
Droits photo : Philippe Matsas



# PROJETS DES RÉOLUTIONS

## ► ORDRE DU JOUR

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

1. Approbation des comptes clos au 31 décembre 2020, sur le fondement des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du commissaire aux comptes.
2. Quitus à la Société de Gestion.
3. Quitus au Conseil de Surveillance.
4. Revue du rapport spécial et approbation des conventions réglementées.
5. Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2020.
6. Distribution de plus-values de cessions d'actifs.
7. Pouvoir donné à la Société de Gestion de fixer les montants de distributions de plus-value.
8. Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution).
9. Autorisation de contracter des emprunts, de procéder à des acquisitions à terme, et de donner des garanties.
10. Autorisation de vendre, céder ou échanger des éléments du patrimoine.
11. Élection de membres du Conseil de Surveillance.
12. Non allocation de jetons de présence.
13. Ratification de la nomination de BNP Paribas Securities Services aux fonctions de dépositaire.
14. Pouvoirs pour les formalités.

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

1. Prise en compte du nouveau régime d'exonération de TVA applicable à certaines commissions, et modifications corrélatives des statuts et de la note d'information de la Société.
2. Pouvoirs pour les formalités.

## PROJETS DE RÉSOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

### PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du commissaire aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2020, approuve les comptes de cet exercice tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

### DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire donne quitus de sa gestion à la Société de Gestion Primordial Real Estate Investment Management pour l'exercice clos le 31 décembre 2020.

### TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil de Surveillance, en approuve les termes et donne quitus au Conseil de Surveillance pour sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice clos le 31 décembre 2020.

### QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, approuve les conventions qui y sont visées.

### CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire constate et affecte le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2020 comme suit :

Résultat de l'exercice (bénéfice)	13 085 246,48
Report à nouveau antérieur	15 334 298,17
<b>RÉSULTAT DISTRIBUABLE</b>	<b>28 419 544,65</b>

#### AFFECTATION

<b>DISTRIBUTION DE DIVIDENDES</b>	<b>14 963 061,60</b>
Dont acomptes déjà versés	14 963 061,60
Report à nouveau du solde disponible	13 456 483,05
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	0,00
<b>REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION</b>	<b>13 456 483,05</b>

### SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir constaté que le compte de plus-value immobilière présente un solde de 31 265 590,63 euros, décide de la distribution de 832 737,31 euros prélevés sur le dit compte. Sur cette somme, sera versé :

- ▶ aux associés imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 554 447,41 euros correspondant au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre ;
- ▶ aux associés personnes physiques résidentes en France ou un dans un État membre de l'Union Européenne, une somme de 1,33 euros correspondant au versement en numéraire en leur faveur du solde leur restant dû après compensation de leur dette ;

- ▶ aux associés non assujettis à l'impôt sur le revenu, une somme de 278 288,57 euros correspondant au versement en numéraire à effectuer en leur faveur.

Les associés bénéficiant de cette distribution sont ceux présents au capital à la date des cessions ayant donné lieu à ces plus-values.

En cas de démembrement des parts et sauf convention contraire conclue entre les usufruitiers et les nus-proprétaires qui aurait été transmise à la Société de Gestion, la présente distribution de plus-values sera entièrement versée au nu-proprétaire.

### SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire décide de mettre en distribution, en une ou plusieurs fois, des sommes prélevées sur le compte de plus-value dont elle délègue à la Société de Gestion le pouvoir d'en fixer le moment du versement et le montant dans la limite du total (x) des plus-values de cession réalisées au cours de l'exercice et (y) du solde du compte de plus ou moins-values.

Cette décision et cette délégation sont valables jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2021.

### HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2020, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

VALEURS		PAR PART EN EUROS
Valeur comptable	386 014 202,07	185,74
Valeur de réalisation	437 108 228,05	210,33
Valeur de reconstitution	498 529 326,47	239,88

### NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, autorise la Société de Gestion, au nom de la Société à contracter des emprunts, consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre des emprunts contractés par la Société, et à procéder à des acquisitions payables à terme, consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre de ces acquisitions réalisées par la Société, dans la limite globale de 30,00 % de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI détenus directement ou indirectement.

Cette autorisation est valable jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2021.

La Société de Gestion devra, sous sa responsabilité, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la SCPI et sur les biens lui appartenant.

## DIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale autorise la Société de Gestion à procéder à la vente d'un ou plusieurs éléments du patrimoine social ou à leur échange aux conditions qu'elle jugera convenables, et à consentir toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société.

Cette autorisation est valable jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2021.

NOM	ÂGE (À LA DATE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)	ACTIVITÉS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES	FONCTIONS DANS LA SCPI	PARTS DÉTENUES
Olivier KIMMEL	43	Gérant de locations saisonnières Le candidat déclare occuper 1 mandat dans une autre SCPI	Néant	360
Sophie DALLIERE	57	Conseil en Gestion de Patrimoine	Néant	720 PP + 200 NP*

\* PP : Pleine Propriété / NP : Nue Propriété.

Ce candidat est élu pour une durée maximum de 3 années, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

## DOUZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire décide, pour l'exercice 2021, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de surveillance.

## TREIZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, ratifie la nomination de BNP Paribas Securities Services aux fonctions de dépositaire

## ONZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire nomme ou renouvelle au poste de membre du Conseil de Surveillance le candidat ayant recueilli le plus grand nombre de suffrage exprimés par les associés présents ou ayant voté par correspondance parmi la liste des candidats ci-dessous :

de la Société, laquelle est intervenue en mai 2021 sur désignation par la Société de Gestion opérée conformément aux statuts et à la réglementation.

## QUATORZIÈME DÉCISION

L'assemblée générale ordinaire délègue tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue d'accomplir les formalités légales de dépôt et de publicité où besoin sera et d'une manière générale, faire le nécessaire.

## PROJETS DE RÉSOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

### PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, prend acte que la Société de Gestion a choisi, comme le lui permet la loi de finance pour 2020, de ne plus assujettir à la TVA les commissions de souscription relatives aux frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement et les commissions de gestion relatives aux activités de *fund management* et d'*asset management* ; les commissions de gestion relatives aux activités de *property management* (administration de biens) restent de plein droit assujetties à la TVA.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier les paragraphes 1) et 2) du premier alinéa de l'article XVIII. « RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION – RÉPARTITION DES FRAIS » des statuts comme suit :

### Formulation initiale :

« Pour les fonctions ci-après, la Société de Gestion reçoit :

- pour la prospection des capitaux, l'étude, l'organisation et l'exécution des programmes d'investissements : 10 % HT maximum de la fraction du prix de souscription des parts destinée à être investie (tous frais inhérents aux acquisitions immobilières inclus) ;
- pour l'administration de la Société, l'information régulière des associés, la préparation de toutes les réunions et assemblées, l'administration des biens sociaux, l'encaissement des loyers et indemnités diverses, l'établissement des états des lieux et les visites d'entretien du patrimoine immobilier et, généralement, toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles ainsi que pour assurer les répartitions des revenus : 10 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur) des produits locatifs

*HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), de laquelle sont déduites les commissions de gestion déjà payées par les participations contrôlées, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées. Cette rémunération pourra être prélevée au fur et à mesure de la constatation par la Société de ses recettes ; »*

**Formulation modifiée :**

« Pour les fonctions ci-après, la Société de Gestion reçoit :

1. pour la prospection des capitaux, l'étude, l'organisation et l'exécution des programmes d'investissements : 10 % HT (exonérés de TVA) maximum de la fraction du prix de souscription des parts destinée à être investie (tous frais inhérents aux acquisitions immobilières inclus) ;
2. pour l'administration de la Société, l'information régulière des associés, la préparation de toutes les réunions et assemblées, l'administration des biens sociaux, l'encaissement des loyers et indemnités diverses, l'établissement des états des lieux et les visites d'entretien du patrimoine immobilier et, généralement, toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles ainsi que pour assurer les répartitions des revenus : 10 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur uniquement pour la

*quote-part de ce taux rémunérant les activités de property management, les missions d'asset management et de fund management étant quant à elles exonérées de TVA conformément à l'article 261 C, 1°, f. du Code général des Impôts) des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), de laquelle sont déduites les commissions de gestion déjà payées par les participations contrôlées, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées. Cette rémunération pourra être prélevée au fur et à mesure de la constatation par la Société de ses recettes ; »*

L'assemblée générale extraordinaire décide enfin de conférer tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet d'apporter les modifications nécessaires à la note d'information de la Société afin de la mettre en cohérence avec les modifications qui précèdent.

**DEUXIÈME RÉOLUTION**

L'assemblée générale extraordinaire délègue tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue d'accomplir les formalités légales de dépôt et de publicité où besoin sera et d'une manière générale, faire le nécessaire.



RUE DU LOUVRE – PARIS  
Droits photo : Philippe Matsas

## ► GLOSSAIRE

**AGRÈMENT** : autorisation délivrée par l'AMF aux sociétés de gestion pour leur permettre d'opérer sur les marchés ou proposer des produits tels que les SCPI. L'agrément garantit que la société de gestion présente des garanties financières, techniques et organisationnelles suffisantes.

**AIFM** : la directive AIFM vise à renforcer le cadre réglementaire des gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) en termes de transparence, de gestion des risques et d'évaluation.

**AMF** : l'Autorité des Marchés Financiers est un organisme public indépendant français issu du rapprochement de la Commission des Opérations de Bourse et du Conseil des Marchés Financiers en 2003. Elle a pour mission la protection de l'épargne investie dans les instruments financiers, l'amélioration de l'information des investisseurs, et la surveillance du fonctionnement des marchés financiers. L'AMF est l'organisme de tutelle des SCPI.

**ASPIM** : créée en 1975, l'Association des Sociétés de Placement Immobilier est une association française de type loi 1901 (sans but lucratif) qui regroupe la majorité des SCPI existantes. Elle a pour objectif de représenter et de promouvoir les intérêts de ses adhérents auprès de leurs différents interlocuteurs (AMF, pouvoirs publics...).

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE :

- **L'Assemblée Générale ordinaire** réunit annuellement les associés des SCPI pour l'approbation des comptes, l'élection des membres du Conseil de Surveillance, du Commissaire aux Comptes, de l'expert immobilier...
- **L'Assemblée Générale extraordinaire** prend des décisions qui modifient les statuts, telles que l'augmentation ou la réduction du capital social, la prolongation de la durée de vie de la SCPI ou sa dissolution anticipée.

**ASSOCIÉ (OU PORTEUR DE PARTS)** : personne physique ou morale propriétaire des parts de la SCPI.

### BULLETIN TRIMESTRIEL

**D'INFORMATION** : document d'information aux associés établi

et diffusé quatre fois par an par la société de gestion. Le contenu de ce document est défini par l'AMF.

**CAPITAL SOCIAL** : montant correspondant au nombre de parts émises depuis l'origine de la société multiplié par la valeur nominale d'une part.

**CAPITALISATION** : reflète la taille des actifs de la SCPI. C'est le nombre de parts en circulation multiplié par le prix de souscription (ou prix moyen sur le marché des parts).

**COLLECTE BRUTE** : montant des capitaux collectés par la SCPI correspondant aux souscriptions et aux achats enregistrés sur le marché des parts.

**COLLECTE NETTE** : collecte brute diminuée des retraits et des cessions sur le marché des parts.

**COMMISSAIRE AUX COMPTES** : nommé par l'Assemblée Générale ordinaire pour une durée de 6 exercices, il a pour mission de contrôler et certifier les documents comptables de la SCPI ainsi que les conventions conclues entre les dirigeants de la société de gestion et la SCPI.

**COMMISSION DE SOUSCRIPTION** : droit d'entrée perçu à l'émission de la part et calculé en pourcentage de son prix. Cette commission est un élément du prix de souscription et est destinée à rémunérer la société de gestion pour la commercialisation de la SCPI et pour les recherches liées aux investissements.

**CONFRONTATION (OU APPARIEMENT)** : le prix de la part s'établit par confrontation. C'est une transaction, généralement mensuelle, entre les vendeurs et les acquéreurs de parts de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. Les ordres d'achat et de vente (prix, quantité) sont inscrits pendant une période déterminée dite d'enregistrement.

**CONSEIL DE SURVEILLANCE** : représente les associés auprès de la société de gestion. Les membres du Conseil de Surveillance sont

désignés par l'Assemblée Générale ordinaire. Le Conseil de Surveillance contrôle les actes de gestion et émet des commentaires et observations sur le rapport annuel présenté par la société de gestion.

**DÉLAI DE JOUISSANCE** : décalage entre la date de souscription des parts et la date à laquelle les parts commencent à générer des revenus, le cas échéant.

**DEMANDE PLACÉE** : ensemble des transactions, à la location ou à la vente, réalisés par des utilisateurs finaux, y compris les clés en mains.

**DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ** : division de la pleine propriété en deux parties. Le nu-proprétaire détient la propriété des parts de la SCPI. L'usufruitier perçoit les revenus des parts.

**DÉPOSITAIRE** : établissement, indépendant de la société de gestion, qui a pour mission la conservation des actifs, le contrôle de la régularité des décisions de gestion de la SCPI et le contrôle des flux de liquidités et de l'inventaire des actifs de la SCPI.

**DIVIDENDE** : revenu versé aux associés. Il comprend les revenus locatifs provenant du parc immobilier, les revenus financiers provenant des placements de la trésorerie et un éventuel report à nouveau.

**ESG** : Environnement, Social et Gouvernance. Se réfère à l'ensemble des critères d'analyse et d'évaluation de la performance extra-financière.

**EXPERTISE IMMOBILIÈRE** : chaque immeuble du patrimoine immobilier de la SCPI doit être expertisé tous les 5 ans. Un expert externe en évaluation accepté par l'Assemblée Générale ordinaire, pour une durée de 5 ans, est chargé d'actualiser cette expertise chaque année. Il en découle la valeur vénale de la SCPI.

**ISR** : Investissement Socialement responsable. Se réfère aux fonds dont la politique d'investissement se fixe des objectifs en matière de développement durable

**MARCHÉ DES PARTS** : lieu de création ou d'échange des parts de SCPI.

> **marché primaire** : c'est le marché de la souscription. Dans le cadre d'une SCPI à capital fixe, l'associé souscrit au moment d'une augmentation de capital. Dans le cadre d'une SCPI à capital variable, la souscription se fait à tout moment et ne compense pas de retrait.

> **marché secondaire** : c'est l'ensemble du marché des échanges de parts. Les prix sont librement déterminés par les acheteurs et les vendeurs. Le marché secondaire peut être organisé par la société de gestion (organisation des confrontations) ou de gré à gré.

**NANTISSEMENT** : lors de l'acquisition de parts de SCPI à crédit, le nantissement des parts constitue la garantie sur le prêt accordé par l'établissement prêteur. L'acheteur reste propriétaire des parts et continue à en percevoir les revenus.

**PRIME D'ÉMISSION** : s'ajoute à la valeur nominale de la part pour déterminer le prix de souscription.

**PRIX ACQUÉREUR** : prix d'achat de parts de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire.

**PRIX DE SOUSCRIPTION** : prix d'achat de parts de SCPI (à capital fixe ou variable) sur le marché primaire. Ce prix comprend la commission de souscription.

**PRIX D'EXÉCUTION (OU DE CESSION)** : 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 LTV** : rapport, calculé annuellement par l'emprunteur, entre l'encours des prêts souscrits et la valeur de marché hors taxes, hors droits des immeubles détenus.

**RATIO ICR** : rapport, calculé annuellement par l'emprunteur, sur une base de douze (12) mois, entre les loyers hors taxes hors charges perçus par l'emprunteur au titre de l'ensemble des biens et droits immobiliers dont il est propriétaire,

diminués des charges non refacturées aux locataires d'une part, et les frais financiers versés au titre des prêts souscrits par l'emprunteur pendant la période considérée d'autre part.

**REPORT À NOUVEAU** : montant du résultat non distribué dans le but de compenser une baisse future de la rémunération et pérenniser le niveau des dividendes versés aux associés.

**SCPI À CAPITAL FIXE** : le capital maximal est fixé dans les statuts. La société de gestion peut procéder à des augmentations de capital successives. En dehors de ces périodes, la souscription est fermée et les parts sont disponibles uniquement sur le marché secondaire.

**SCPI À CAPITAL VARIABLE** : le capital maximal est fixé dans les statuts. La souscription de nouvelles parts est possible à tout moment et le capital varie selon les souscriptions et les retraits de parts. Il n'y a pas de marché secondaire.

**SCPI FISCALES** : font bénéficier leurs associés d'un avantage fiscal, dépendant de la nature de la SCPI (Scellier, Malraux...).

**SCPI DE PLUS-VALUES** : orientent leur stratégie d'investissement de façon à faire bénéficier leurs associés de la revalorisation du patrimoine à sa liquidation.

**SCPI DE REVENU** : ont pour objectif de distribuer un revenu régulier à leurs associés.

**SOCIÉTÉ DE GESTION** : crée, gère et développe des SCPI. Elle intervient dans plusieurs domaines : les investissements et les arbitrages du patrimoine immobilier, la gestion locative, l'information des associés et la tenue du marché des parts.

**TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ** : le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire 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.

**TAUX D'OCCUPATION** :

> **financier** : exprime la part des loyers, indemnités d'occupation facturées et indemnités compensatrices de loyers dans l'ensemble des loyers facturables si l'intégralité du patrimoine de la SCPI était loué.

> **physique** : surface du patrimoine loué rapportée à la superficie totale du patrimoine à un instant donné.

**TRANSPARENCE FISCALE** : la SCPI n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés. Les associés déclarent personnellement les revenus perçus et s'acquittent de l'impôt en fonction de leur régime fiscal.

**TRI** : Taux de Rentabilité Interne. Ce calcul permet de mesurer la rentabilité d'un investissement sur une période donnée, tenant compte du prix d'acquisition de la première année considérée et de la valeur de retrait au 31 décembre de la dernière année. Le TRI intègre également les revenus distribués (hors impôts) sur la période considérée.

**VALEUR COMPTABLE** : c'est la valeur d'un actif valorisé à son coût d'origine et diminué de son amortissement cumulé. Cette valeur peut être complètement différente de la valeur de marché de l'actif.

**VALEUR NOMINALE** : valeur de la part lors de la constitution du capital social.

**VALEUR DU PATRIMOINE** :

> **valeur vénale** : valeur du patrimoine immobilier établie lors de la campagne d'expertise du patrimoine par l'expert externe en évaluation. C'est le prix qu'un investisseur éventuel accepterait de payer pour un immeuble dans son lieu et son état actuel.

> **valeur de réalisation (ou Actif Net Réévalué)** : valeur vénale des immeubles de la SCPI + valeur nette des autres actifs de la SCPI.

> **valeur de reconstitution** : valeur de réalisation + frais et droits de reconstitution du patrimoine.

**VALEUR DE RETRAIT** : dans le cadre des SCPI à capital variable, cela correspond au prix de souscription de la part au jour du retrait diminué des frais de souscription.



Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital social de 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 le 17 mai 2019 par la CCI de Paris Île-de-France, et garantie par la société Liberty Mutual Insurance Europe SE, 42, rue Washington – 75008 Paris – Police n° ABZX73-001.

#### SIÈGE SOCIAL

36, rue de Naples – 75008 Paris

Téléphone : 01 44 21 70 00 – Télécopie : 01 44 21 71 23

[www.primonialreim.com](http://www.primonialreim.com)

La Note d'information de la SCPI Ufrance Immobilier a reçu le visa SCPI n° 11-27 en date du 19 août 2011 délivré par l'AMF et a été actualisée en mars 2021.

Elle est remise à tout souscripteur préalablement à sa souscription. La Note d'information est également disponible gratuitement auprès de la Société de Gestion et sur le site Internet [www.primonialreim.com](http://www.primonialreim.com).

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures et la valeur d'un investissement en SCPI peut varier à la hausse comme à la baisse, tout comme les revenus qui y sont attachés.