



**SCPI UFIFRANCE
IMMOBILIER**
Rapport annuel 2021

 **PRIMONIAL**
REIM FRANCE

SOMMAIRE



Présentation	4
• Organes de gestion et de contrôle	5
• Chiffres clés	6
• Le marché de l'immobilier de bureau	7
• La démarche RSE et ISR de Primonial REIM France	8



Rapport de la Société de Gestion	10
---	-----------



Les comptes au 31 décembre 2021	24
--	-----------



Annexe financière	28
--------------------------	-----------



Rapport du Conseil de Surveillance	40
---	-----------



Rapports du commissaire aux comptes	42
--	-----------



Projets de résolutions	48
-------------------------------	-----------



Glossaire	54
------------------	-----------



Chers Associés,

Après une année 2021 de transition marquée par un fort rebond économique mais encore freinée par la résurgence de vagues épidémiques en Europe, les équipes de Primonial REIM France sont restées très

actives pour saisir les opportunités immobilières leur permettant de tenir leurs engagements : vous procurer des revenus potentiels réguliers tout en préservant votre capital.

Ainsi, **nos SCPI ont délivré un rendement global de 4,41 % en 2021**. Ce résultat positif démontre les fondamentaux robustes de notre gamme de fonds et la pertinence de ses stratégies d'investissements.

À l'heure où j'écris ces lignes, alors même que la situation sanitaire s'est normalisée, et que les indicateurs économiques étaient au vert en fin d'année, **l'invasion de l'Ukraine par la Russie** le 24 février dernier et le retour de l'inflation après 30 ans d'absence en **Europe accroissent les incertitudes sur l'avenir**. Dans un « scénario dégradé », la croissance économique de la zone euro devrait croître de 3,1 % en 2022 et l'inflation devrait se rapprocher des 5 % en 2022 (et des 3 % hors énergie). Toutefois, la BCE veut se donner du temps avant de relever ses taux pour ne pas casser la croissance. Les taux directeurs de long terme devraient donc rester à des niveaux encore bas (à environ 0,7 %), ce qui est favorable pour l'immobilier.

Comme déjà démontré par le passé, en période de forte incertitude comme celle que nous traversons, **l'immobilier reste une valeur refuge**, un investissement moins volatil que d'autres classes d'actifs et offrant des flux de revenus potentiels sur le long terme pour les épargnants.

Dans le contexte actuel, tel qu'évoqué dans les bulletins trimestriels de début d'année, **une gestion active est plus que jamais à l'ordre du jour si l'on veut créer de la valeur durable**. Pour nous, elle se traduit par :

- la poursuite des choix stratégiques opérés il y a plusieurs années qui ont permis la bonne

résilience des SCPI de Primonial REIM France en 2020 et 2021 ; à savoir l'acquisition de biens *core* plutôt qu'opportunistes, une diversification géographique (France, Europe) ciblée par typologie d'immobilier, une grande sélectivité des investissements réalisés (qualités des localisations, des immeubles et des locataires) ;

- des arbitrages plus fréquents des actifs arrivés à maturité ;
- le repositionnement de certains actifs immobiliers pour les aligner avec les meilleurs standards environnementaux et les nouveaux usages ;
- la saisie d'opportunités sur des secteurs qui ont connu des décotes importantes à la suite de la crise sanitaire (hôtellerie, retail parks).

Enfin, il n'y a pas de performance financière durable, sans la prise en compte des enjeux ESG (critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance).

C'est pourquoi, nous déployons une stratégie ESG ambitieuse et intégrons systématiquement des critères extra-financiers dans nos acquisitions. Par ailleurs, nous visons une décarbonation progressive de notre parc immobilier, conformément à l'Accord de Paris. En parallèle, les équipes de Primonial REIM France poursuivent la structuration de la gamme responsable pour donner du sens à votre investissement. Ainsi, après la labellisation de la SCPI Primopierre fin 2020, la SCPI Primovie a obtenu le label ISR début 2022 et la SCPI Patrimmo Croissance est devenue le 1^{er} fonds immobilier résidentiel à intégrer une mission d'utilité sociale à sa politique d'investissement.

Cher(e) associé(e), vous nous confiez votre épargne, dans un horizon de long terme, pour bénéficier d'un complément de revenu potentiel au moment de la retraite, financer les études de vos enfants, transmettre un patrimoine à vos petits-enfants ou bien d'autres objectifs patrimoniaux encore. Aussi, il nous appartient de protéger et de faire fructifier votre investissement pour cette année bien-sûr, mais aussi pour les années à venir. Voilà le sens de nos actions.

Conscients de la responsabilité qui est la nôtre, nous vous remercions de votre confiance renouvelée.

Stéphanie Lacroix

Directrice Générale de Primonial REIM France

PRÉSENTATION

LE VINCI – LA DÉFENSE (92)
Droits photo : Laurent Kariv



Organes de gestion et de contrôle

Société de Gestion Primonial REIM France

Primonial REIM France 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 France 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 France 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, Directrice Générale

Tristan Mahaut, Secrétaire Général

CONSEIL DE SURVEILLANCE (AU 31/12/2021)

Laurent Fléchet, Président

Stéphane Vidal, Vice-Président

Laurent Mogno

Valéry Bordes

Guy Charlot

Jürgen Fenk

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 France.

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

ABEILLE VIE

Olivier Béal

Philippe de la Montluel

Philippe Cairon

Sylvain Gagnic

Léon Cornée

SPIRICA

Sophie Dallièrè

COMMISSAIRES AUX COMPTES

KPMG SA Titulaire

SALUSTRO REYDEL Suppléant

EXPERT IMMOBILIER

Jones Lang LaSalle Expertises

DÉPOSITAIRE

BNP Paribas Securities Services

PROPERTY MANAGER

SEFAL*

* Société liée au Groupe Primonial.



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

Chiffres clés

La SCPI Ufifrance Immobilier a été créée le 5 octobre 1988 pour une durée statutaire de 99 ans. Ufifrance Immobilier est une SCPI à capital fixe investie principalement en immobilier de bureau. 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 France lors de son assemblée générale du 4 juillet 2011.

	31/12/2021	31/12/2020
Nombre d'associés	8 514	8 729
Nombre de parts au capital	2 078 203	2 078 203
Valeur vénale du patrimoine immobilier et actif net réévalué des participations immobilières	523 421 104,09	525 874 271,57
Valeur vénale par transparence du patrimoine immobilier (incluant les actifs détenus indirectement)	601 683 603,88	580 275 995,64
Valeur Comptable	388 418 727,47	386 014 202,07
Valeur de réalisation	449 324 996,77	437 108 228,05
Valeur de reconstitution	510 700 549,10	498 529 326,47
Capitalisation ⁽¹⁾	315 720 599,76	301 775 857,63
Revenus locatifs par part ⁽²⁾	6,66	7,52
Résultat par part ⁽²⁾	7,25	6,30
Distribution par part au titre de l'année ⁽²⁾	7,20	7,20
Revenus non récurrents ⁽³⁾	1,20	1,20
Report à nouveau par part ⁽²⁾	6,53	6,48
Surface en m ²	60 363	67 877
Nombre d'actifs (par transparence)	29	30
Prix d'exécution tout frais compris ⁽⁴⁾	151,92	145,21
Prix d'exécution net vendeur ⁽⁴⁾	136,00	130,00
Nombre de parts en attente de cession	8 022	7 994

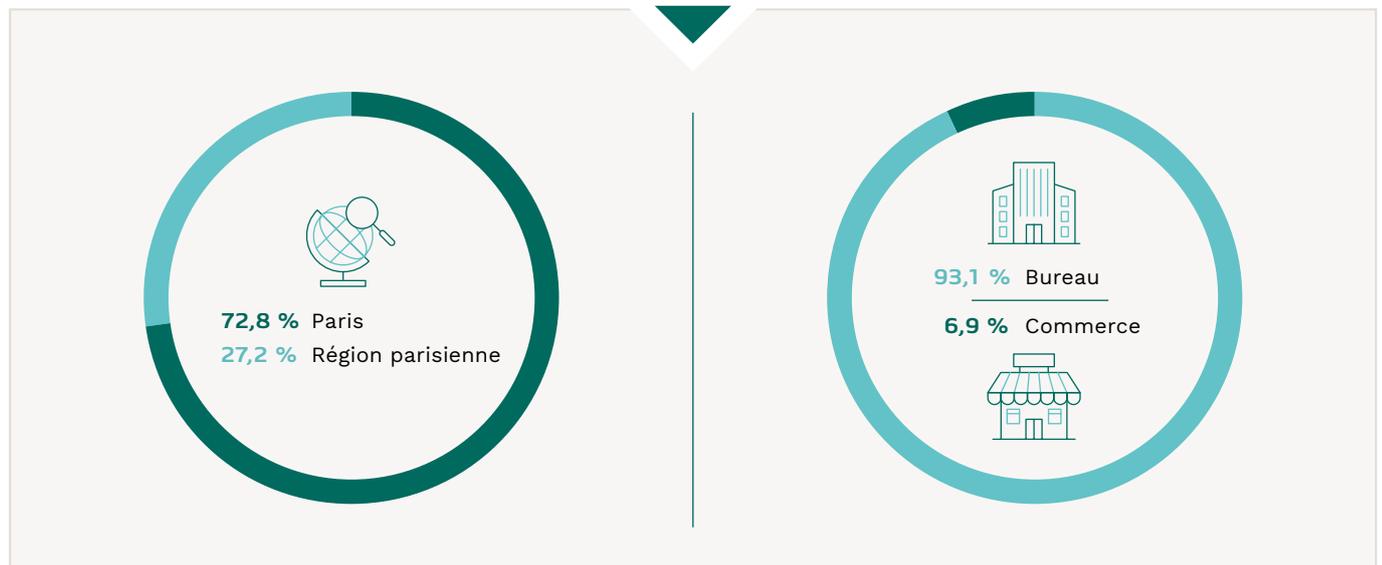
(1) Sur la base d'un prix d'exécution tous frais compris.

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

(3) Le revenu non récurrent est composé des distributions de plus-value, de reset fiscal et de la fiscalité étrangère.

(4) Prix résultant de la dernière confrontation de l'année en date du 3 décembre 2021 sur le marché secondaire des parts.

Répartition du patrimoine au 31 décembre 2021⁽¹⁾ (% de la valeur vénale)



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

Environnement économique

Après une année 2020 marquée par le choc économique du COVID-19, l'année 2021 a été celle d'une reprise économique vigoureuse qui a engendré des goulets d'étranglement. Si la reprise économique mondiale se poursuit, 2022 doit d'ores et déjà faire face à ses premiers défis économiques : dette record, chaînes d'approvisionnement perturbées, inflation élevée. Les déséquilibres de l'offre et de la demande ont contribué à une inflation élevée lors du quatrième trimestre 2021. Elle reflétait principalement une forte hausse des prix des carburants, du gaz et de l'électricité. L'inflation était de 5 % en décembre et l'inflation « core » (excluant notamment l'énergie) à 2,8 %.

L'invasion de l'Ukraine par la Russie, le 24 février 2022, est venue perturber toutes les prévisions qui avaient cours jusqu'alors. À l'heure où ces lignes sont écrites, la guerre est en cours et le principe de sanctions économiques fortes de part et d'autre, est acté. Il en résulte des anticipations d'inflation plus fortes du fait de l'augmentation des coûts de l'énergie (pétrole et gaz notamment) et une anticipation de baisse de la croissance économique de 1 à 2 points.

Marché des bureaux en France et en Europe

Les investisseurs ont maintenu leur allocation identique entre 2020 et 2021. Le volume d'investissement en immobilier de bureaux en Europe était de 98 milliards d'euros pour l'ensemble de l'année 2021, un volume identique à 2020. La France a vu près de 16 milliards d'euros investis, en baisse de 22 % après plusieurs années consécutives de très forte activité. La relative pénurie de produits « prime », alors que les institutionnels ont réhaussé leurs critères d'investissements, explique en partie cette baisse. Le rendement des meilleurs bureaux du Quartier Central des Affaires parisien, s'établit sous la barre des 3 %.

La reprise des créations d'emplois a contribué au rebond des prises à bail en 2021. Sur les marchés que nous analysons, la demande placée de bureaux aura totalisé environ 13 millions de m² en 2021, soit un volume en hausse de plus de 20 % sur un an. En termes de volume, le marché parisien se démarque nettement en Europe avec près de 1,9 million de m² ayant fait l'objet de transactions en 2021 (+ 32 % sur un an), suivi par Londres avec environ un million de m². En zone euro, Berlin confirme sa deuxième place avec un peu plus de 800 000 m² ayant fait l'objet de transactions, des villes comme Munich, Hambourg, Bruxelles ou encore Madrid suivent avec un volume placé proche des 500 000 m².

Si la vacance a continué de progresser dans la moitié des marchés analysés en Europe, un quart des marchés a enregistré une résorption de leur vacance entre le troisième et le quatrième trimestre 2021. Les quartiers centraux les plus « prime » comme à Paris QCA, Berlin, Munich, Vienne ou Zurich affichent une vacance inférieure à 5 %, alors que Helsinki, Madrid, Londres City ou encore Milan ont plus de 10 % de leur parc de bureau qui n'ont pas trouvé preneur à la fin du quatrième trimestre 2021.

Marché du commerce en Europe

Alors que les pieds d'immeuble et les centres commerciaux ont connu la poursuite de la phase de stabilité de leur rendement entre le troisième trimestre et quatrième trimestre 2021, de nombreuses compressions ont été enregistrées sur le segment retail park et pour les supermarchés dans une très large majorité de marchés européens. Les taux de rendement des actifs en pied d'immeuble sont demeurés majoritairement stables entre le troisième et le quatrième trimestre 2021 en Europe. Des compressions ont été observées pour les commerces en pied d'immeuble (entre 10 et 75 pb) sur certains marchés comme en Allemagne et en Europe du Sud. Concernant les centres commerciaux, aucune décompression n'a eu lieu entre le troisième et le quatrième trimestre 2021. Si une majorité de marchés est demeurée stable, quelques compressions ont été observées en Allemagne, aux Pays-Bas en Suède et en Norvège notamment. Enfin, de nouvelles compressions ont à nouveau eu lieu entre le troisième et le quatrième trimestre 2021 pour les retail parks ainsi que pour les supermarchés dans de nombreux pays européens.

Après avoir enregistré des corrections en 2020, les commerces se sont caractérisés par une phase de transition de leur valeur locative en 2021, des hausses ont été constatées en fin d'année. Les valeurs locatives des commerces sont demeurées majoritairement stables à la fin du quatrième trimestre 2021. Toutefois, si environ un quart des marchés que nous analysons a enregistré de nouvelles corrections, un autre quart a vu ses valeurs croître, signe d'une nouvelle tendance.

Marché des SCPI

Les SCPI ont collecté en 2021 un montant de 7,4 milliards d'euros, en hausse de 23 % par rapport à 2020. C'est la deuxième meilleure année de collecte de l'histoire des SCPI. La capitalisation du secteur s'établit à 76,6 milliards d'euros. Le taux de distribution atteint en moyenne 4,45 % en 2021. Les demandes de retraits sont restées stables par rapport aux années précédentes et le nombre des parts en attente de retrait, déjà minime, s'est réduit (0,09 % de la capitalisation contre 0,15 % en 2019). Au final, on peut d'ores et déjà constater que la liquidité globale du placement SCPI a été préservée en 2020 et 2021 (ce qui n'avait pas été le cas lors de la crise de 2008).

Cette bonne tenue du marché des SCPI se traduit aussi par l'augmentation du nombre de nouveaux véhicules (209 SCPI existant au 31/12/2021) et de nouvelles sociétés de gestion (38), ainsi que par l'ouverture des SCPI à des thèmes immobiliers alternatifs tels que l'immobilier de santé, la logistique ou le logement intermédiaire.

Source des données chiffrées : ASPIM-IEIF, Oxford Economics, Eurostat, FMI, CBRE, IMMOSTAT, BNP PRE, RCA.



La démarche RSE et ISR de Primonial REIM France

Responsabilité Sociale de Primonial REIM France

Dès sa création en 2011, Primonial REIM France a manifesté sa volonté d'inscrire les enjeux environnementaux et sociaux au cœur des politiques d'investissements de ses fonds. La stratégie de la SCPI Primopierre a ainsi été orientée vers des immeubles de bureaux neufs ou restructurés, majoritairement labellisés. Primonial REIM France a lancé en 2012 la première SCPI thématique « Santé-Éducation » du marché (Primovie), puis en 2014 la première SCPI investie en logement social et intermédiaire (Patrimmo Croissance).

À partir de 2018, dans la continuité des orientations de gestion précédentes, Primonial REIM France a entrepris de formaliser son approche dans le domaine de l'Investissement Socialement Responsable (« ISR »). Depuis juillet 2019, Primonial REIM France est signataire de la charte des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) définis par le Secrétaire Général de l'Organisation 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 France est également membre actif de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID).

L'ensemble des informations et de la documentation relatives à l'Investissement Responsable chez Primonial REIM France est disponible sur notre site internet www.primonialreim.fr, dans la section « Nos engagements ».

SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation)

La Société se classe, selon la nomenclature du Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil (dit Sustainable Finance Disclosure Regulation – SFDR ou Disclosure), comme un fonds relevant de l'article 6 de ce Règlement, dans l'état actuel des définitions de place. Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental et social. Pour plus d'information, veuillez-vous référer au site internet de Primonial REIM France : <https://www.primonialreim.fr/fr/nos-engagements-rse> et à l'annexe SFDR comprise dans la note d'information de la SCPI.

Investissement Socialement Responsable

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne constituent pas un Investissement Socialement Responsable au sens des réglementations française et européenne.

Pour la Société :

- les investissements sont systématiquement évalués du point de vue de leur qualité extra-financière, au moyen d'un outil de notation propre à Primonial REIM France ;
- les nouveaux baux ou renouvellement de bail font l'objet d'une annexe ESG. Elle comprend, entre autres, des engagements de concertation et d'accès à l'information sur les sujets relatifs à l'ESG ;
- les restructurations dont le budget total dépasse 2 millions d'euros font l'objet d'une Charte Chantier Responsable propre à Primonial REIM France. Celle-ci comprend un ensemble d'engagements portant sur divers aspects du chantier (matériaux, déchets, etc.).

Primonial REIM France a prévu de mettre en place, courant 2022, un outil qui permettra d'intégrer, dès l'acquisition des actifs, les risques physiques et de transition. Les outils utilisés permettent de documenter les risques afin d'informer sur le processus d'investissement et d'anticiper les impacts sur la valorisation ou la liquidité des actifs.

Stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux de limitation du réchauffement climatique

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne font pas spécifiquement l'objet d'une stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux de limitation du réchauffement climatique.

L'Accord de Paris (2015) fixe dans ses articles 2 et 4 des objectifs de long terme en termes d'atténuation des émissions de gaz à effet de serre. Au niveau français, la stratégie nationale bas-carbone mentionnée à l'article L. 222-1 B du Code de l'environnement décline ces objectifs.

La livraison des outils et la progression de la collecte des données énergétiques du patrimoine immobilier géré par Primonial REIM France au cours de l'année 2022, permettront de positionner les actifs gérés par Primonial REIM France sur les trajectoires nationales (Décret Tertiaire). L'empreinte carbone de Primonial REIM France est basée sur l'approche « location-based » pour les Scopes 1 & 2 (émissions directes et indirectes, en phase d'exploitation de l'actif). Les données sont collectées via une combinaison d'approches (collecte manuelle, collecte automatique, estimation).

Stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité

Primonial REIM France n'a pas formulé de stratégie d'alignement sur des objectifs de long terme liés à la biodiversité. Cependant, les éléments liés à la biodiversité sont compris dans les diligences systématiques à l'acquisition, et l'ensemble des opérations de développement, pourvu qu'elles dépassent un volume d'investissement de 2 millions d'euros, sont encadrées par une Charte Chantier qui stipule un certain nombre d'interdits : destruction intentionnelle des œufs et des nids, perturbation des oiseaux et autres animaux, limitation du bruit anthropique, limitation de l'artificialisation des sols.

Prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance dans la gestion des risques

Les risques de durabilité des investissements sous-jacents à ce produit financier ne sont pas pris en compte dans sa stratégie d'investissement.

Les risques de durabilité sont spécifiquement suivis via une politique dédiée. Conformément au règlement SFDR, cette politique repose sur le principe de double matérialité :

- risque en matière de durabilité : impact des événements extérieurs sur le rendement du produit ;
- incidences négatives en matière de durabilité : impact des investissements réalisés sur les facteurs de durabilité externes.



Les risques de durabilité détaillés ci-après (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) méritent d’être pris en considération au même titre que les risques financiers traditionnels afin d’obtenir une vision plus complète de

la valeur, du risque et de la performance potentielle des investissements. Des plans d’actions seront mis en place selon les politiques d’investissements des FIA gérés par Primonial REIM France afin de prendre en compte les critères ESG.

Principaux risques environnementaux (changement climatique) – physiques et de transition

E/S/G	NATURE DU RISQUE	LIBELLÉ	MODALITÉS DE TRAITEMENT	PROBABILITÉ	IMPACT
E	Risque santé et sécurité	Pollution des sols	Consultation des bases BASIAS et BASOL et ICPE Documenté en DD technique Suivi dans l’outil de notation	Faible	Impact sur la valeur à la revente
E	Risque physique affectant la qualité des bâtiments	Risques naturels autour de l’actif : sismicité, mouvements de terrains, gonflement des sols, ...	Consultation du PPRN Suivi dans l’outil de notation	Faible	Impact sur la valeur à la revente
E	Risque santé et sécurité	Amiante, plomb, R22	Consultation de diagnostic de l’auditeur technique, dont dossier technique amiante, CREP Suivi dans l’outil de notation	Faible	Impact sur la valeur à la revente
E	Risque santé et sécurité	Pollution sonore	Documenté dans la DD technique Suivi dans l’outil de notation depuis 2020	Faible	Impact sur la valeur à la revente et impact sur le revenu locatif
E	Risque santé et sécurité	Sites industriels présentant des risques d’accidents majeurs	SEVESO : documenté dans la DD technique Suivi dans l’outil de notation	Faible	Impact sur la valeur à la revente
E	Risque de transition liés au dérèglement climatique	Projet de modélisation en cours sur la base des projections du GIEC	-	Modéré	Impact sur la valeur à la revente

Principaux risques sociaux et de mauvaise gouvernance

E/S/G	NATURE DU RISQUE	LIBELLÉ	MODALITÉS DE TRAITEMENT	PROBABILITÉ	IMPACT
S	Risque de sécurité de l’immeuble	Sécurité des biens et des utilisateurs de l’immeuble	Évaluation du risque de sécurité dans le cadre de l’outil de notation	Modéré	Impact sur la valeur à la revente et impact sur le revenu locatif
S	Risque de non-conformité réglementaire	Autoriser d’exploiter et qualité de soin minimale	Évaluation des autorisations d’exploitation et certification par les autorités de santé locales	Faible	Impact sur la valeur à la revente et impact sur le revenu locatif
S	Risque de non-conformité réglementaire	Destination intermédiaire ou sociale du logement	Vérification de l’éligibilité du logement	Faible	Impact sur la valeur à la revente et impact sur le revenu locatif
G	Risque de controverse	Impact de la qualité réputationnelle du locataire	Étude qualité des locataires entrants et des flux d’informations reçus d’un fournisseur de données externes	Faible	Impact sur la valeur à la revente

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION





Rapport de la Société de Gestion

Mesdames, Messieurs,

Au 31 décembre 2021, le patrimoine de la SCPI Ufifrance Immobilier compte 29 actifs (dont un en état futur d'achèvement) et se compose, en valeur, de 93,1 % de bureaux et 6,9 % de commerces. La totalité de ces actifs se situent en région parisienne, dont près de 73 % à Paris intra-muros.

Le taux d'occupation financier⁽¹⁾ s'élève à 98 % au 31 décembre 2021. Il a été calculé selon la nouvelle méthode de calcul recommandée par l'ASPIM dont la définition est détaillée ci-dessous. À méthode égale, le taux d'occupation financier est en hausse par rapport à la même période en 2020, ce qui s'explique notamment par la cession d'actifs présentant une forte vacance en 2020.

L'expertise du patrimoine immobilier détenu en direct, réalisée par l'expert externe en évaluation Jones Lang LaSalle Expertises, fait état d'une valeur de 386 616 696 euros hors droits au 31 décembre 2021 (étant précisé que l'estimation globale du patrimoine détenu en direct ou de manière indirecte est de 523 421 104 euros).

Sur le marché secondaire des parts, l'année 2021 a vu s'échanger 46 919 parts pour un montant total de 7 126 760 euros, soit un prix moyen d'exécution tous frais compris de 151,89 euros. Au 31 décembre 2021 le prix d'exécution tous frais compris s'élève à 151,92 euros et le prix d'exécution hors frais s'élève à 136,00 euros. Le nombre de parts en attente de retrait s'élève à 8 022 parts, soit 0,39 % du nombre total de parts de votre SCPI.

Au titre de l'année 2021, le résultat net de votre SCPI s'élève à 7,25 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 2022 sera l'occasion de présenter aux associés une proposition de modification des statuts et de la note d'information de la SCPI afin de prendre acte du choix de la Société de Gestion, comme le lui permet la loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 modifiant notamment l'article 260 B du Code Général des Impôts, d'éventuellement assujettir sur option à la TVA les commissions de souscription, de gestion, d'investissement et d'arbitrage, qui bénéficient de ce régime d'assujettissement variable sur option ; en l'état de la loi, les commissions de gestion relatives aux activités de *property management* (administration de biens), aux cessions et mutations de parts de la SCPI, et au pilotage de travaux restent de plein droit assujetties à la TVA.

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 Société de Gestion

Le patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2021, la SCPI Ufifrance Immobilier détient un patrimoine de 29 actifs dont 26 immeubles de bureaux et 3 commerces pour une surface totale de 60 363 m². Sur les 29 actifs qui composent le patrimoine, 11 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^e et 6^e 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 93,1 % du patrimoine immobilier de la SCPI (en valeur vénale au 31 décembre 2021) est composé d'actifs de bureaux et 6,9 % de murs de commerces.

100 % du patrimoine immobilier (en valeur vénale au 31 décembre 2021) est localisé en Île-de-France, dont 73,1 % à Paris intra-muros.

Répartition du patrimoine immobilier (en % de la valeur vénale des immeubles au 31/12/2021)

	BUREAU	COMMERCE	TOTAL
Paris	65,9 %	6,9 %	72,8 %
Région parisienne	27,2 %	0,0 %	27,2 %
TOTAL	93,1 %	6,9 %	100,0 %

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



Évolution des valeurs vénales

La valeur vénale hors droits du patrimoine d'Ufifrance Immobilier, établie par l'expert externe en évaluation Jones Lang LaSalle Expertises lors de la campagne d'expertise 2021, s'élève à 386 616 696 euros au 31 décembre 2021, 523 421 104 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 2021 et acquis depuis la création de la SCPI jusqu'en 2020, la valeur vénale globale du patrimoine immobilier détenu en direct est en hausse de 5,08 %.

Les actifs qui ont connu des variations de leur valeur vénale les plus importantes sur l'année 2021 sont les suivants :

- l'immeuble de bureaux situé dans le 8^e arrondissement de Paris au 47, rue de Monceau a progressé de 38,2 % ;
- l'immeuble de bureaux sis 126, avenue Georges Clemenceau à Nanterre (92) a connu une hausse de 30,6 % en 2021 ;
- l'immeuble de bureaux situé dans le 6^e arrondissement de Paris au 120, boulevard Saint-Germain a connu une hausse de 23,9 % ;
- enfin, un immeuble de bureaux situé dans le 2^e arrondissement de Paris au 60-62, rue du Louvre a connu une baisse de 25,2 % en 2021.

Situation locative

Les revenus locatifs de la SCPI en 2021 s'élèvent à près de 13,8 millions d'euros, soit une baisse de 11,4 % par rapport à 2020.

Les 10 principaux locataires en termes de loyer annualisé représentent 62,5 % de l'ensemble des flux locatifs.

Top 10

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	2 036 996	8,9 %
BPE	Banque	Louvre	Paris (75)	60-62, rue du Louvre	Bureau	1 Bail	1 867 620	8,2 %
GROUPE ALTICE	Média	Multi actifs	Paris (75)	Multi actifs	Bureau	5 Baux	1 804 229	7,9 %
MANO MANO	Bricolage	SCI Pearl	Paris (75)	52-54, rue Bayen	Bureau	1 Bail	1 589 614	7,0 %
BNP PARIBAS	Banque	Multi actifs	Paris (75) – Nanterre (92)	Multi actifs	Bureau	2 Baux	1 515 923	6,6 %
ISCOM	École	Londres	Paris (75)	4, Cité de Londres	Bureau	1 Bail	1 322 674	5,8 %
NESTLÉ FRANCE	Agroalimentaire	SCI Issy Shift	Issy-les-Moulineaux (92)	34, rue Guynemer	Bureau	1 Bail	1 159 717	5,1 %
SEDIF	Administration	Saint-Germain	Paris (75)	120, boulevard Saint-Germain	Bureau	1 Bail	1 077 661	4,7 %
MUSÉE DU LOUVRE	Culture	Sainte-Anne	Paris (75)	4-8, rue Sainte-Anne	Bureau	2 Baux	991 444	4,3 %
OCDE	Finance	SCI Boulogne Le Gallo	Boulogne-Billancourt (92)	46, quai Alphonse Le Gallo	Bureau	1 Bail	904 272	4,0 %
TOTAL							14 270 152	62,5 %

* Par transparence et en quote-part de détention.

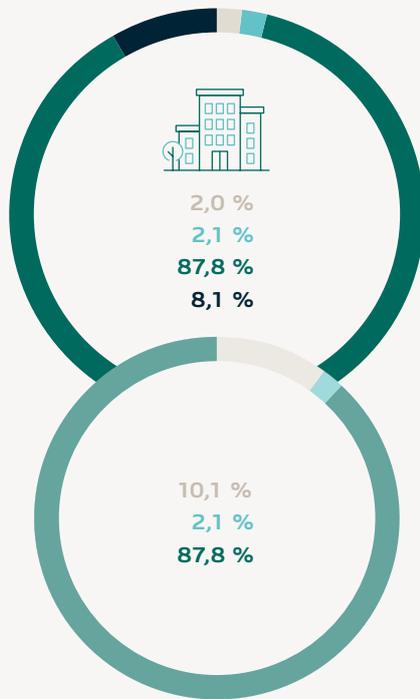
Le taux d'occupation financier⁽¹⁾ s'élève à 98 % au 31 décembre 2021. Il a été calculé selon la nouvelle méthode de calcul recommandée par l'ASPIM. À méthode égale, le taux d'occupation financier est en hausse par rapport à la même période en 2020, ce qui s'explique notamment par la cession d'actifs présentant une forte vacance en 2020. Le taux d'occupation financier moyen pour l'année 2021 selon cette nouvelle méthode est de 98,4 %.

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

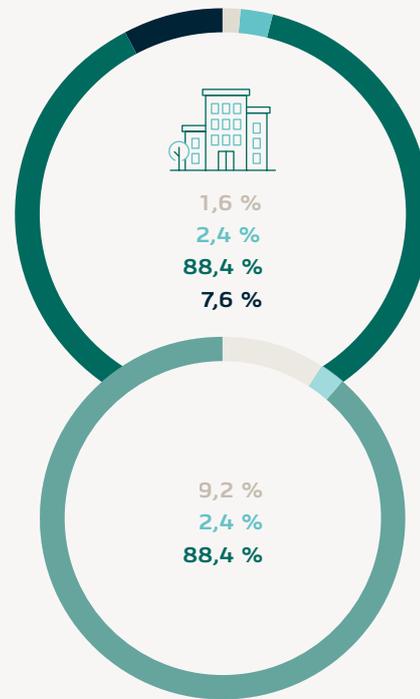


Nouvelle méthode de calcul ASPIM : grand cercle / Ancienne méthode de calcul : petit cercle

**Taux d’Occupation Financier* (TOF)
au 4^e trimestre 2021**



**Taux d’Occupation Financier* (TOF)
moyen 2021**



- Locaux vacants en recherche de locataires
 - Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
 - Locaux occupés
 - Locaux vacants en restructuration
- } **Taux d’Occupation Financier* (TOF) nouvelle méthode**

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

En termes de surface, sur les 60 363 m² du patrimoine immobilier d’Uifrance Immobilier, 4 225 m² étaient vacants au 31 décembre 2021, soit un taux d’occupation physique de 93 %⁽¹⁾ à cette date.

Surfaces vacantes au 31/12/2021

ACTIF	VILLE	ADRESSE	TYPOLOGIE	SURFACE EN M ² *	LOYER ANNUEL POTENTIEL*
Miromesnil	Paris 8 (75)	69-71, rue Miromesnil	Bureau	2 564	1 999 920
Plein Centre II	Montigny-le-Bretonneux (78)	41-43, avenue du Centre	Bureau	713	106 950
Giraudoux	Paris 16 (75)	18, rue Jean Giraudoux	Bureau	377	171 650
3-5 Metz	Paris 10 (75)	3-5, rue de Metz	Bureau	252	136 572
Ardeko	Boulogne-Billancourt (92)	58, avenue Émile Zola	Bureau	191	81 330
Sainte-Anne	Paris 1 (75)	4-8, rue Sainte-Anne	Bureau	73	26 466
Saint-Germain	Paris 6 (75)	120, boulevard Saint-Germain	Bureau	55	15 408
TOTAL				4 225	2 538 296

* Par transparence et en quote-part de détention.

(1) 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.



Au cours de l'année 2021, 1 150 m² ont été libérés. Les congés reçus en 2021 pour l'année 2022 portent sur 5 396 m², soit 8,9 % de la surface en exploitation.

Congés 2021 – Libérations 2021

LOCATAIRE	ACTIF	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² *	LOYER ANNUEL POTENTIEL*	DATE DE DÉPART
BASE & CO	Giraudoux	Paris 16 (75)	18, rue Jean Giraudoux	Bureau	258	141 900	31/08/2021
WALTERS PEOPLE	Plein Centre II	Montigny-le-Bretonneux (78)	41-43, avenue du Centre	Bureau	251	41 850	04/11/2021
VINCENT	Saint-Germain	Paris 6 (75)	120, bd. Saint-Germain	Bureau	243	87 240	11/04/2021
ASCOVAE	Plein Centre II	Montigny-le-Bretonneux (78)	41-43, avenue du Centre	Bureau	139	20 850	08/03/2021
RENIF	3-5 Metz	Paris 10 (75)	3-5, rue de Metz	Bureau	79	42 768	31/12/2021
MAARTIN	3-5 Metz	Paris 10 (75)	3-5, rue de Metz	Bureau	66	35 746	30/04/2021
NAMAN	Saint-Germain	Paris 6 (75)	120, bd. Saint-Germain	Bureau	41	15 408	05/06/2021
DUCHOSSOY ÉRIC	Sainte-Anne	Paris 1 (75)	4-8, rue Sainte-Anne	Bureau	30	8 888	13/07/2021
R. NOËL & M. DENIS	Sainte-Anne	Paris 1 (75)	4-8, rue Sainte-Anne	Bureau	26	7 875	10/05/2021
PERFECT TOUR ASS.	Sainte-Anne	Paris 1 (75)	4-8, rue Sainte-Anne	Bureau	17	9 703	31/03/2021
TOTAL DES CONGÉS ET LIBÉRATIONS					1 150	412 227	

* Par transparence et en quote-part de détention.

(1) 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.

Congés 2021 – Libérations à venir

LOCATAIRE	ACTIF	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² *	LOYER ANNUEL POTENTIEL*	DATE DE DÉPART
TALAN SOLUTIONS	Ardeko	Boulogne-Billancourt (92)	58, avenue Émile Zola	Bureau	76	35 317	31/01/2022
BPE	60 Louvre	Paris 2 (75)	60, rue du Louvre	Bureau	3 017	2 378 260	31/03/2022
RIFHOP-PALIPED	3-5 Metz	Paris 10 (75)	3-5, rue de Metz	Bureau	12	5 580	31/03/2022
UNML	3-5 Metz	Paris 10 (75)	3-5, rue de Metz	Bureau	102	45 720	31/03/2022
GNCHR	3-5 Metz	Paris 10 (75)	3-5, rue de Metz	Bureau	58	26 100	31/03/2022
SAS MARTIN MÉDIA	Hauteville	Paris 10 (75)	18, rue d'Hauteville	Bureau	164	83 000	30/04/2022
SIMON ASSOCIÉS	Monceau	Paris 8 (75)	47, rue de Monceau	Bureau	1 536	1 020 900	30/06/2022
PATRIMMOFI	Giraudoux	Paris 16 (75)	18, rue Jean Giraudoux	Bureau	431	252 725	30/09/2022
TOTAL DES CONGÉS ET LIBÉRATIONS À VENIR					5 396	3 847 602	

* Par transparence et en quote-part de détention.

3 nouveaux baux et 2 renouvellements ont été finalisés par les équipes de Primonial REIM France au cours de l'exercice 2021 et ont permis de louer ou relouer 1 533 m² :

Actions commerciales – Nouveaux baux

LOCATAIRE	ACTIFS	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² *	LOYER ANNUEL*	DATE D'EFFET
DRESIG	Saint-Germain	Paris 6 (75)	120, bd. Saint-Germain	Bureau	242	87 240	12/07/2021
SOM	Plein Centre II	Montigny-le-Bretonneux (78)	41-43, avenue du Centre	Bureau	251	41 850	05/11/2021
CELLNEX FRANCE	Ardeko	Boulogne-Billancourt (92)	58, avenue Émile Zola	Parking	1 u	1 006	01/12/2021
TOTAL					493	130 096	

* Par transparence et en quote-part de détention.

Actions commerciales – Renouvellements et avenants

LOCATAIRE	ACTIFS	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² *	LOYER ANNUEL*	DATE D'EFFET
CFOC	170 Haussmann	Paris 8 (75)	170, boulevard Haussmann	Bureau	578	514 646	01/01/2021**
SOM	Plein Centre II	Montigny-le-Bretonneux (78)	41-43, avenue du Centre	Bureau	462	76 300	05/11/2021
TOTAL					1 040	590 946	

* Par transparence et en quote-part de détention.

** Signature le 15/11/2021 avec prise d'effet rétroactive au 01/01/21.

Acquisitions de l'année

DATE D'ACQUISITION	INVESTISSEMENT	IMMEUBLE	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² *	PRIX D'ACQUISITION DI*	QUOTE-PART DE DÉTENTION
21/01/2021	SCI Issy Shift	Shift	Issy-les-Moulineaux (92)	34, rue Guynemer	Bureau	2 302	16 368 000	5,00 %
TOTAL					2 302	16 368 000		

* Par transparence et en quote-part de détention.



Cessions de l'année

DATE DE CESSION	DATE D'ACQUISITION	ACTIF	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² **	PRIX DE CESSION NET DES FRAIS*
27/01/2021	25/07/1989	Plein Ouest	Nanterre (92)	177, av. Georges Clémenceau	Bureau	4 246	6 882 010
25/02/2021	27/09/1994	Maison de La Défense	Courbevoie (92)	12, place de la Défense	Bureau	5 570	32 619 584
TOTAL						9 816	39 501 594

* Par transparence et en quote-part de détention.

Travaux sur le patrimoine

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 locatif, entretien courant...);
- le montant de la provision pour gros entretien existant au 31 décembre 2021.

ENSEMBLE DES TRAVAUX	
Travaux réalisés	4 507 307,86
Provision pour gros entretien au 31 décembre 2021	834 930,57

Sur l'exercice 2021, les travaux les plus significatifs comptabilisés sont les suivants :

GROS TRAVAUX	
Paris – 69-71, rue Miromesnil	2 872 425,37
Paris – 40, rue du Louvre	702 765,75
Montigny-le-Bretonneux – 41-43, avenue du Centre	259 552,56
Noisy-Le-Grand – 2, rue de la Butte Verte	151 780,29
Paris – 120, boulevard Saint-Germain	144 001,36
Nanterre – 91-93, rue des 3 Fontanot	119 206,94
Paris – 5, avenue d'Italie	88 272,07
TOTAL	4 338 004,34

Ratio d'endettement au 31 décembre 2021

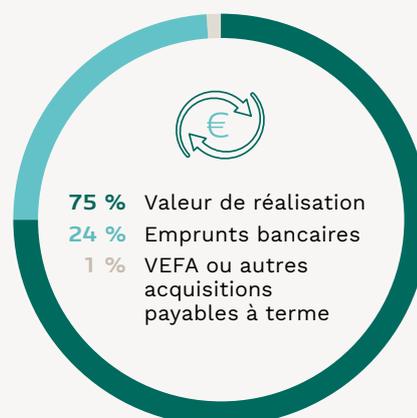
RATIO D'ENDETTEMENT

Ratio d'endettement maximal statutaire	30 %
Valeur d'expertise au 31/12/2021*	601 683 604
Dettes au 31/12/2021**	146 871 908
Ratio d'endettement 2021	24,41 %
Effet de levier (méthode de l'engagement)	1,4

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

** Analyse par transparence.

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



DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS : 25 %



Résultat et distribution

Au terme de l'exercice 2021, le résultat de la SCPI Ufifrance Immobilier s'élevait à 15 069 193,85 euros, portant ainsi, compte tenu du report à nouveau de l'exercice antérieur de 13 456 483,05 euros le montant total distribuable à 28 525 676,90 euros.

La distribution de dividendes au titre de l'exercice 2021 s'est élevée à 14 963 061,60 euros, soit 7,20 euros pour une part en jouissance tout au long de l'année, stable par rapport à l'exercice précédent.

Au titre de l'exercice 2021, une distribution de plus-value a également été réalisée de 1,20 euro pour une part au capital à la date de cession.

Évolution du prix de la part

	2017	2018	2019	2020	2021
Prix d'exécution, tout frais compris au 1 ^{er} janvier	161,97	161,97	151,92	151,92	151,92
Résultat ⁽¹⁾	7,94	8,63	9,31	6,30	7,25
Dividende annuel brut et fiscalité étrangère	7,60	7,98	7,67	8,40	8,40
Dont pourcentage de revenus non récurrents	0,00 %	4,76 %	0,91 %	25,04 %	14,29 %
Taux de distribution ⁽²⁾	4,74 %	5,00 %	4,91 %	5,42 %	5,52 %
Report à nouveau cumulé par part en capital ⁽¹⁾⁽³⁾	4,64	5,67	7,38	6,48	6,53

(1) Résultat, dividende, distribution et report à nouveau pour une part ayant eu jouissance au 1^{er} janvier.

(2) Taux de distribution : à compter du 1^{er} janvier 2022, de nouvelles modalités de calcul et de publication des données financières ont été définies par l'ASPIIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier). Ainsi, le taux de distribution remplace désormais le TDVM. La définition figure en fin de rapport dans le glossaire.

(3) Report à nouveau après affectation du résultat.

Après affectation du résultat 2021, le report à nouveau s'élèvera à 13 562 615,30 euros, soit 6,53 euros par part et un peu plus de 330 jours de distribution.

Taux de distribution 2021*	5,52 %
Taux de rentabilité interne (TRI)	
TRI 5 ans	1,80 %
TRI 10 ans	6,37 %
TRI 15 ans	3,92 %
TRI 20 ans	6,39 %

* La définition du taux de distribution figure en fin de rapport dans le glossaire.

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 2021, au nombre de 8 514.

Évolution du capital

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 ⁽¹⁾	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 ⁽²⁾
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
2021	317 965 060,00	-	2 078 203,00	8 514	-	151,92

(1) Capital fermé.

(2) Correspond au prix d'exécution tout 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 2021, 46 919 parts se sont échangées sur le marché secondaire d'Ufifrance Immobilier. Le prix d'exécution tous frais compris (151,92 euros au 3 décembre 2021) permet d'établir la capitalisation d'Ufifrance Immobilier, en valeur d'achat, à 315 720 600 euros.

Les ordres de vente n'ayant pas trouvé de contrepartie, en date de la dernière confrontation de l'année, représentent 8 022 parts, soit 0,39 % 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 2021, il n'y a pas eu d'échange sur ce marché.

Évolution par part en jouissance des résultats financiers

	2017		2018		2019		2020		2021	
	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU
REVENUS										
Recettes locatives brutes	9,62	94,15 %	9,99	88,19 %	9,41	80,12 %	7,52	71,05 %	6,66	64,13 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,00	0,00 %	0,05	0,44 %	0,00	0,02 %	0,01	0,07 %	0,00	0,00 %
Produits divers	0,60	5,85 %	1,29	11,37 %	2,33	19,85 %	3,06	28,88 %	3,73	35,87 %
TOTAL DES REVENUS	10,22	100,00 %	11,33	100,00 %	11,75	100,00 %	10,59	100,00 %	10,39	100,00 %
CHARGES										
Commission de gestion	0,96	9,42 %	1,00	8,82 %	1,04	8,82 %	0,90	8,53 %	0,81	7,80 %
Autres frais de gestion*	0,59	5,76 %	0,79	6,98 %	0,69	5,91 %	1,15	10,88 %	0,71	6,86 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,29	2,80 %	0,15	1,35 %	0,14	1,21 %	0,13	1,23 %	0,10	0,92 %
Charges immobilières non récupérées	0,58	5,69 %	0,68	6,03 %	0,41	3,45 %	0,91	8,63 %	0,76	7,34 %
SOUS TOTAL DES CHARGES EXTERNES	2,42	23,66 %	2,63	23,18 %	2,28	19,39 %	3,10	29,27 %	2,38	22,92 %
Amortissements nets										
Patrimoine	0,00	0,01 %	0,01	0,09 %	0,16	1,32 %	0,11	1,01 %	0,09	0,85 %
Autres (charges à étaler)										
Provisions										
Dotation nette relative aux provisions pour gros entretien	(0,16)	(1,57) %	0,05	0,43 %	(0,05)	(0,43) %	(0,01)	(0,11) %	(0,02)	(0,20) %
Dotation nette relative aux autres provisions ⁽¹⁾	0,02	0,19 %	0,01	0,12 %	0,06	0,48 %	1,10	10,37 %	0,69	6,68 %
SOUS TOTAL DES CHARGES INTERNES	(0,14)	(1,37) %	0,07	0,65 %	0,16	1,37 %	1,19	11,27 %	0,76	7,33 %
TOTAL DES CHARGES	2,28	22,30 %	2,70	23,82 %	2,44	20,76 %	4,29	40,54 %	3,14	30,25 %
RÉSULTAT	7,94	77,70 %	8,63	76,18 %	9,31	79,24 %	6,30	59,46 %	7,25	69,75 %
Report à nouveau	3,96	38,78 %	5,67	50,05 %	7,38	62,82 %	6,48	61,15 %	6,53	62,82 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	7,60	74,39 %	7,60	67,07 %	7,60	64,71 %	7,20	67,99 %	7,20	69,31 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	7,60	74,39 %	7,60	67,07 %	7,60	64,71 %	7,20	67,99 %	7,20	69,31 %

* 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, la cotisation AMF, 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 2021 d'Ufifrance Immobilier sont en baisse de 1,9 % par rapport à 2020.

Le résultat d'Ufifrance Immobilier s'établit à 7,25 euros par part, en hausse de 15,1 % par rapport à l'exercice 2020. La distribution de dividendes s'établit à 7,20 euros par part.



Évolution des conditions de cession ou de retrait

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES OU RETIRÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE TOTAL DE PARTS EN CIRCULATION AU 1 ^{ER} JANVIER	DEMANDE DE CÉSSIONS OU DE RETRAITS EN SUSPENS AU 31/12/2021	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UNE CÉSSION OU D'UN RETRAIT	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CÉSSIONS, LES RETRAITS (EN EUROS HT)
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
2021	46 919	2,26 %	8 022	1 mois	0

Valeurs de la SCPI au 31 décembre 2021

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	330 984 316,12
Participations financières	147 631 394,41
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(90 196 983,06)
Valeur comptable	388 418 727,47
Valeur comptable ramenée à une part	186,90
Valeur des immeubles « actuelle »	386 616 695,55
Valeur des parts de société « actuelle »	136 804 408,54
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(74 096 107,32)
Valeur de réalisation	449 324 996,77
Valeur de réalisation ramenée à une part	216,21
Valeur de réalisation	449 324 996,77
Frais d'acquisition des immeubles	35 840 524,88
Commission de souscription*	25 535 027,45
Valeur de reconstitution	510 700 549,10
Valeur de reconstitution ramenée à une part	245,74

* Depuis le 1^{er} janvier 2020, les frais d'étude et d'exécution inclus dans la commissions de souscription ne sont plus assujettis à la TVA (art. 261 C, 1^o, f. du Code Général des Impôts).

Emploi des fonds

	TOTAL AU 31/12/2020*	DURANT L'ANNÉE 2021	TOTAL AU 31/12/2021
Fonds collectés	442 870 893,31		442 870 893,31
Plus et moins-values sur cessions d'immeubles	32 568 011,71	2 593 668,86	35 161 680,57
Moins-values renouvellements immobilisations	(1 302 421,08)	(295 275,71)	(1 597 696,79)
Achats et cessions d'immeubles (directs ou indirects)	(490 313 325,64)	11 268 607,89	(479 044 717,75)
Comptes courants	(332 972,80)	(6 976 780,00)	(7 309 752,80)
Amortissements des constructions	14 110 756,69	1 155 188,48	15 265 945,17
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	82 000 000,00	(7 000 000,00)	75 000 000,00
SOMMES RESTANTES À INVESTIR	(21 994 643,66)	745 409,52	(21 249 234,14)

* 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 2021, des soldes des dettes fournisseurs et des soldes des créances clients par date d'échéance.

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

ARTICLE D. 441-6 , I., 1° : FACTURES REÇUES	0 JOUR (INDICATIF)	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1 JOUR ET +)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées	7					37
Montant total des factures concernées (TTC)	19 403,28	12 450,52	25 110,25	14 414,39	100 748,58	172 127,02
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)	0,27 %	0,17 %	0,35 %	0,20 %	1,41 %	2,14 %
% du CA de l'exercice (TTC)						
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (TTC)						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-10 du Code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délai légal : 30 jours					

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

ARTICLE D. 441-6, I., 2° : FACTURES ÉMISES	0 JOUR (INDICATIF)	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1 JOUR ET +)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures concernées (TTC)				659 675,69	1 559 816,63	2 219 492,32
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)						
% du CA de l'exercice (TTC)				2,39 %	5,66 %	7,70 %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (TTC)						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-10 du Code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délai légal : 30 jours					

Changements substantiels du FIA durant l'exercice écoulé

Il n'y a pas eu de changements substantiels durant l'exercice 2021.



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 2021. 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.

La Société de Gestion a établi une politique et un dispositif de gestion des risques veillant à s'assurer que le profil de risque de la SCPI est conforme à celui décrit aux investisseurs. Ce dispositif (décrit dans la partie «procédures de contrôle interne» du présent Rapport Annuel) veille au respect des limites encadrant les risques auxquels est exposée la SCPI (et notamment les risques de marché, de crédit, de liquidité, opérationnels ou encore extra-financiers).

Au cours de l'exercice 2021, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires, contractuelles ou relevant des politiques internes, ou de niveau anormal du risque d'investissement du Fonds qui aurait pu entraîner une modification du profil de risque de la SCPI.

Profil de liquidité

Le risque de liquidité peut provenir i) de rachats importants au passif, ii) 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 iii) 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 2021, 8 022 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 2021, 42 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 France 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 2021

L'enveloppe de rémunération brute attribuée par Primonial REIM France à ses collaborateurs a représenté 14 427 000 euros pour un effectif moyen de 177,6 ETP. Primonial REIM France a consacré un budget de 37 % (77 % en rémunération fixe et 23 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

Les collaborateurs de Primonial REIM France 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 France.

RÉMUNÉRATIONS ATTRIBUÉES EN MILLIERS D'EUROS	AU TITRE DES PERFORMANCES 2021
Salaires fixes	11 742
% du total des rémunérations	81 %
Rémunérations variables totales (différées + non différées)	2 684
% du total des rémunérations	19 %
dont rémunérations variables non différées	2 509
dont rémunérations variables différées	175
TOTAL	14 427
ETP moyen	177,6

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'investissements ou de la Société de Gestion :

RÉMUNÉRATION DES PERSONNELS IDENTIFIÉS PRENEURS DE RISQUES EN MILLIERS D'EUROS	AU TITRE DES PERFORMANCES 2021
Rémunération des preneurs de risques ayant un impact direct sur le profil de risque des véhicules d'investissements (dirigeants, gérants, ...)	2 201
%	41 %
Rémunération des « cadres supérieurs » (directeurs et responsables de départements non gérants, ...)	3 145
%	59 %
TOTAL	5 346
Dont salaires fixes	77 %
Dont rémunération variable	23 %



Procédures de contrôle interne

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement Général de l'AMF, Primonial REIM France 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 France 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 France. 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 France.



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 & Kakas
CD/DVD
Mailing
Numérisation
Reliures & Fin

LES COMPTES au 31 décembre 2021



État du patrimoine au 31 décembre 2021

	31/12/2021		31/12/2020	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	330 984 316,12	386 616 695,55	360 411 323,32	407 889 601,41
Terrains et constructions locatives	316 958 587,08	386 616 695,55	349 825 056,68	407 889 601,41
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations en cours	6 367 151,28		2 668 574,30	
Agencements, aménagements, installations	8 087 584,98		8 462 348,70	
Amortissements des aménagements et installations	(429 007,22)		(544 656,36)	
Provisions liées aux placements immobiliers	(16 100 875,74)	0,00	(14 988 423,69)	0,00
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	(15 265 945,17)		(14 110 756,69)	
Gros entretien	(834 930,57)		(877 667,00)	
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés	147 631 394,41	136 804 408,54	129 357 345,96	117 984 670,16
Immobilisations financières contrôlées	147 631 394,41	136 804 408,54	129 357 345,96	117 984 670,16
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Capital non libéré des immobilisations financières contrôlées				
TOTAL I (Placements immobiliers)	462 514 834,79	523 421 104,09	474 780 245,59	525 874 271,57
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Titres financiers non contrôlés	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances rattachées à des participations	7 310 717,96	7 310 717,96	332 972,80	332 972,80
Avances en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	7 310 717,96	7 310 717,96	332 972,80	332 972,80
Avances en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II (Immobilisations financières)	7 310 717,96	7 310 717,96	332 972,80	332 972,80
AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation	118 561,46	118 561,46	118 305,20	118 305,20
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que titres de participation	118 561,46	118 561,46	118 305,20	118 305,20
Créances	9 860 803,94	9 860 803,94	8 475 881,32	8 475 881,32
Locataires et comptes rattachés	2 704 126,18	2 704 126,18	3 283 617,86	3 283 617,86
Provisions pour dépréciation des créances locataires	(1 434 663,88)	(1 434 663,88)	(1 527 818,63)	(1 527 818,63)
Créances fiscales	312 901,90	312 901,90	373 182,39	373 182,39
Fournisseurs et comptes rattachés	703 262,42	703 262,42	76 941,67	76 941,67
Autres créances	7 575 177,32	7 575 177,32	6 269 958,03	6 269 958,03
Valeurs de placement et disponibilités	2 937 613,79	2 937 613,79	2 364 957,68	2 364 957,68
Valeurs mobilières de placement				
Autres disponibilités	2 937 613,79	2 937 613,79	2 364 957,68	2 364 957,68
Fonds de remboursement				
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	12 916 979,19	12 916 979,19	10 959 144,20	10 959 144,20
AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	(2 686 250,00)	(2 686 250,00)	(1 150 000,00)	(1 150 000,00)
Dettes	(91 644 163,74)	(91 644 163,74)	(98 907 589,17)	(98 907 589,17)
Dettes financières				
– Dépôts et cautionnements reçus	(2 300 130,84)	(2 300 130,84)	(2 732 328,48)	(2 732 328,48)
– Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	(75 100 516,67)	(75 100 516,67)	(82 097 436,12)	(82 097 436,12)
– Emprunts et dettes financières divers				
– Banques créditrices	(43 056,00)	(43 056,00)		
Dettes d'exploitation				
– Fournisseurs et comptes rattachés	(744 822,73)	(744 822,73)	(1 097 267,64)	(1 097 267,64)
– Locataires et comptes rattachés	(1 153 480,43)	(1 153 480,43)	(559 480,59)	(559 480,59)
Dettes diverses				
– Dettes fiscales	(627 213,53)	(627 213,53)	(1 044 915,10)	(1 044 915,10)
– Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	(158 351,86)	(158 351,86)	(57 705,41)	(57 705,41)
– Associés à régulariser	(2 066 947,67)	(2 066 947,67)	(2 421 994,33)	(2 421 994,33)
– Associés dividendes à payer	(3 747 393,92)	(3 747 393,92)	(3 744 735,15)	(3 744 735,15)
– Autres dettes diverses	(5 702 250,09)	(5 702 250,09)	(5 151 726,35)	(5 151 726,35)
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	(94 330 413,74)	(94 330 413,74)	(100 057 589,17)	(100 057 589,17)
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	6 609,27	6 609,27	10 227,77	10 227,77
Produits constatés d'avance	0,00	0,00	(10 799,12)	(10 799,12)
TOTAL V (Comptes de régularisation)	6 609,27	6 609,27	(571,35)	(571,35)
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I + II + III + IV + V)	388 418 727,47		386 014 202,07	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (1)		449 324 996,77		437 108 228,05

(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 de variation des capitaux propres du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2021

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE AU 01/01/2021	AFFECTATION 2020	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION CLÔTURE AU 31/12/2021 ⁽¹⁾
Capital	317 965 060,00			317 965 060,00
Capital souscrit	317 965 060,00			317 965 060,00
Primes d'émission et de fusion	23 310 247,46			23 310 247,46
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 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				
Écarts de réévaluation				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles et titres financiers contrôlés	31 265 590,63		2 298 393,15	33 563 983,78
Réserves	16 820,93			16 820,93
Report à nouveau	15 334 298,17	(1 877 815,12)		13 456 483,05
Résultat de l'exercice	(1 877 815,12)	1 877 815,12	106 132,25	106 132,25
Résultat de l'exercice ⁽²⁾	13 085 246,48	(13 085 246,48)	15 069 193,85	15 069 193,85
Acomptes sur distribution	(14 963 061,60)	14 963 061,60	(14 963 061,60)	(14 963 061,60)
TOTAL GÉNÉRAL	386 014 202,07		2 404 525,40	388 418 727,47

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

(2) Avant acomptes et prélèvement libératoire.



Compte de résultat au 31 décembre 2021

	31/12/2021	31/12/2020
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	13 846 173,92	15 636 307,83
Charges facturées	1 503 112,90	2 025 516,74
Produits des participations contrôlées	6 593 368,50	5 761 539,24
Produits annexes	1 019 682,99	586 983,04
Reprises de provisions pour gros entretien	180 686,43	363 728,46
Transferts de charges immobilières	713 099,80	679 211,35
TOTAL I : Produits immobiliers	23 856 124,54	25 053 286,66
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 503 112,90	2 025 516,74
Travaux de gros entretien	11 086,43	107 739,16
Charges d'entretien du patrimoine locatif	185 079,28	163 274,01
Dotations aux provisions pour gros entretien	137 950,00	339 733,40
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	2 319 309,41	2 992 002,37
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières	4 156 538,02	5 628 265,68
Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)	19 699 586,52	19 425 020,98
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation		
Reprises de provisions pour créances douteuses	363 097,80	58 590,94
Autres produits d'exploitation	2 369,08	468,49
TOTAL I : Produits d'exploitation	365 466,88	59 059,43
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la Société de Gestion	1 676 298,30	1 876 702,23
Commissions de souscription		
Charges d'exploitation de la société	0,00	
Diverses charges d'exploitation	587 317,74	987 775,53
Dotations aux amortissements d'exploitation	182 436,49	222 219,39
Dotations aux provisions d'exploitation	1 536 250,00	1 150 000,00
Dépréciations des créances douteuses	269 943,05	1 191 064,83
TOTAL II : Charges d'exploitation	4 252 245,58	5 427 761,98
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	(3 886 778,70)	(5 368 702,55)
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants	3 886,37	683,85
Autres produits financiers	0,08	14 015,16
Reprises de provisions sur charges financières		
Transfert de charges financières		
Total I : Produits financiers	3 886,45	14 699,01
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	774 097,21	906 784,63
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	80 274,62	85 589,33
Dépréciations		
Total II : Charges financières	854 371,83	992 373,96
Résultat financier C = (I - II)	(850 485,38)	(977 674,95)
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	128 497,66	6 603,00
Reprises de provisions exceptionnelles		
Transfert de charges exceptionnelles		
Total I : Produits exceptionnels	128 497,66	6 603,00
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	21 626,25	
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	21 626,25	0,00
Résultat exceptionnel D = (I - II)	106 871,41	6 603,00
RÉSULTAT NET (A + B + C + D)	15 069 193,85	13 085 246,48

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 au 1^{er} janvier 2017 et qui remplace les précédentes dispositions comptables ;
- les comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié à la COVID-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir. Les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été réalisées dans ce contexte.

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^{er} 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'aménagements, d'agencements et d'installations 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 2021, les travaux de cette nature dans la SCPI Ufifrance Immobilier s'élèvent à 8 087 584,98 euros.

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

Au 31 décembre 2021, une dotation aux amortissements a été comptabilisée pour 182 436,49 euros.

Le poste « amortissements des aménagements et installations » s'établit donc à 429 007,22 euros.

Remplacement d'éléments d'un actif

Depuis le 1^{er} janvier 2017 et selon l'article 131-35 du règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016, 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 2021, les travaux de cette nature dans la SCPI Ufifrance Immobilier s'élèvent à 1 390 142,65 euros.

Immeubles acquis en VEFA

Depuis le 1^{er} 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^{er} janvier 2020, les frais d'étude et d'exécution inclus dans la commission de souscription ne sont plus assujettis à la TVA (article 261 C, 1^o, f. du Code Général des Impôts). Les statuts et la note d'information de la SCPI ont été mis à jour lors de l'assemblée générale qui a statué 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 2021, 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 France.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société Jones Lang LaSalle Expertises 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-flow* (DCF).

Au 31 décembre 2021, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier détenu en direct par la SCPI Ufrance Immobilier est de 386 616 695,55 euros hors droits.

Valeurs vénales des titres, parts, actions d'entités admis 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 2021, la SCPI Ufrance Immobilier détient des participations dans le capital de onze sociétés civiles immobilières pour un montant total de 147 631 394,41 euros. À cette même date, l'actif net comptable réévalué de ces dernières s'établit à 136 804 408,54 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 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^{er} 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 ».

Au 31 décembre 2021, la dotation à la provision pour gros entretien selon la méthode décrite ci-dessus s'établit à 137 950 euros.

Une reprise de provision pour gros entretien a été constatée dans les comptes 2021 pour un montant de 180 686,43 euros.

Au 31 décembre 2021, la provision pour gros entretien s'établit à 834 930,57 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^{er} 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'acquitter, 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'UE. 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'UE 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 2021, la SCPI a cédé deux actifs immobiliers permettant de dégager une plus-value nette comptable de 5 088 968,57 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 713 099,80 euros.

Une distribution partielle du compte de plus-value de 1 662 562,40 euros a été effectuée au 4^e trimestre 2021 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 269 943,05 euros a été constituée au 31 décembre 2021. Les reprises se sont élevées à 363 097,80 euros.

Au 31 décembre 2021, la provision pour dépréciation des créances douteuses s'établit à 1 434 663,88 euros.

Crise du COVID-19

Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.

Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

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 de la 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^{er} janvier 2020, sont entrées en vigueur de nouvelles dispositions fiscales à l'article 261 C, 1^o 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 a été mise à jour lors de l'assemblée générale appelée à délibérer sur les comptes annuels 2020 mais le traitement s'est appliqué rétroactivement dans les comptes au 1^{er} 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^o 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 2021, compte tenu du changement de méthode, la commission de gestion s'élève à 1 676 298,30 euros. Au 31 décembre 2020, elle s'élevait à 1 876 702,23 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^{er} 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^{er} 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 2021, la commission refacturée s'élève à 635 325,63 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 FRANCE	
Rémunérations perçues	
Commission de gestion (HT)	1 676 298,30
Commission de cession d'actifs immobiliers (HT)	499 193,43
Commission de réinvestissement (HT)	804 646,45
Rémunérations versées	
Refacturation des prestations de <i>property management</i> (HT)	635 325,63
SCI Pearl	
Avances en comptes courant	50 000,00
Intérêts des avances en comptes courant	144,93
Dividendes	1 200 980,88
SCI Quadrans Est	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes	423 013,27
SCI Quadrans Sud	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes	308 429,59
SCI Quadrans Nord	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes	239 533,24
SCI Quadrans Ouest	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes	370 998,61



SCI Ardeko	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes	576 881,80
SCI Le Vinci	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes	1 487 578,50
SCI Boulogne Le Gallo	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes	715 820,00
SCI Issy Shift	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes	846 422,02
SCI des 3 à 5 rue de Metz	
Avances en comptes courant	282 972,80
Intérêts des avances en comptes courant	820,23
Dividendes	141 960,60

Faits significatifs 2021 et événements post clôture

Emprunts

Il n'y a pas eu de nouvel emprunt sur l'année 2021.

Cependant, la date d'échéance du prêt avec Caisse d'Épargne Île-de-France est modifié et passe du 27 juillet 2022 au 27 juillet 2023.

Au 31 décembre 2021, le tirage des emprunts est de 75 000 000,00 euros et les intérêts payés au cours de l'exercice s'élèvent à 774 097,21 euros.

Acquisitions et cessions du patrimoine immobilier

Les mouvements réalisés sur le patrimoine courant 2021 (y compris sur les titres) sont détaillés dans la partie Variations des Immobilisations de ce rapport.

Crise sanitaire COVID-19

La crise de la COVID-19 et les mesures gouvernementales mises en place impactent l'économie mondiale depuis 2020.

Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement le niveau du chiffre d'affaires, le recouvrement des créances locataires, la valorisation des actifs et des participations le cas échéant ainsi que la liquidité et notamment le respect des *covenants* bancaires (le cas échéant).

À date, l'impact de la COVID-19 sur les états financiers au 31 décembre 2021 de la société est limité et une attention particulière est portée par le *management* sur le recouvrement des loyers.

Ces événements ont conduit à constater dans les comptes de la SCPI Ufifrance des créances irrécouvrables pour un total de 29 707,32 euros.

L'exercice 2022 a débuté par les incertitudes liées à la nouvelle vague de l'épidémie de la COVID-19. La Société a mis en place des mesures de prévention et d'organisation, visant à limiter les impacts et la propagation de l'épidémie tout en permettant la continuité de ses activités. L'impact de l'épidémie sur les activités de la Société et ses résultats en 2022 est limité et serait en tout état de cause sans conséquence sur la continuité d'exploitation de la Société pendant les douze prochains mois.

Chiffres significatifs

	2021	2020
COMpte DE Résultat AU 31 DÉCEMBRE		
Produits de la SCPI	24 353 975,53	25 133 648,10
dont loyers	13 846 173,92	15 636 307,83
Total des charges	9 284 781,68	12 048 401,62
Résultat	15 069 193,85	13 085 246,48
Dividende	14 963 061,60	14 963 061,60
ÉTAT DU PATRIMOINE ET TABLEAU DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE		
Capital social	317 965 060,00	317 965 060,00
Total des capitaux propres	388 418 727,47	386 014 202,07
Immobilisations locatives	330 984 316,12	360 411 323,32
Titres, parts et actions des entités contrôlées	147 631 394,41	129 357 345,96
Avances en compte courant et créances rattachées à des participations contrôlées	7 310 717,96	332 972,80
	GLOBAL 2021	PAR PART 2021
AUTRES INFORMATIONS		
Bénéfice	15 069 193,85	7,25*
Dividende	14 963 061,60	7,20*
PATRIMOINE		
Valeur vénale / expertise	523 421 104,09	251,86
Valeur comptable	388 418 727,47	186,90
Valeur de réalisation	449 324 996,77	216,21
Valeur de reconstitution	510 700 549,10	245,74

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



Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	EXERCICE 2021		EXERCICE 2020	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Bureaux	288 130 664,84	350 016 695,55	321 256 249,02	372 819 601,41
Commerces	36 486 500,00	36 600 000,00	36 486 500,00	35 070 000,00
TOTAL	324 617 164,84	386 616 695,55	357 742 749,02	407 889 601,41
IMMOBILISATIONS EN COURS*				
Bureaux	6 367 151,28		2 668 574,30	
TOTAL	6 367 151,28	0,00	2 668 574,30	0,00
PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES				
SCI Ardeko	15 181 100,00	12 327 815,87	15 181 100,00	12 578 267,81
SCI Boulogne Le Gallo	14 010 163,85	13 610 637,60	14 010 163,85	13 384 670,33
SCI Tour Hekla	15 529 416,39	14 212 843,50	13 055 416,39	12 180 748,55
SCI Le Vinci	22 522 094,99	16 448 672,63	22 522 094,99	18 080 517,08
SCI Pearl	26 619 938,50	30 277 745,48	26 619 938,50	26 292 817,35
SCI Quadrans Est	6 325 137,67	5 114 288,12	6 325 137,67	5 196 491,30
SCI Quadrans Nord	3 872 843,26	3 612 687,87	3 872 843,26	3 586 844,63
SCI Quadrans Ouest	5 878 794,11	5 519 055,08	5 878 794,11	5 488 280,66
SCI Quadrans Sud	4 726 520,37	3 977 673,82	4 726 520,37	4 030 695,63
SCI des 3 à 5 rue de Metz	16 332 421,84	15 104 542,76	15 614 336,82	15 614 336,82
SCI Issy Shift	16 632 963,43	16 598 445,80	1 551 000,00	1 551 000,00
TOTAL	147 631 394,41	136 804 408,54	129 357 345,96	117 984 670,16
TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	478 615 710,53	523 421 104,09	489 768 669,28	525 874 271,57
AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES				
SCI Tour Hekla	6 976 780,00	6 976 780,00	0,00	0,00
SCI des 3 à 5 rue de Metz	283 793,03	283 793,03	282 972,80	282 972,80
SCI Pearl	50 144,93	50 144,93	50 000,00	50 000,00
TOTAL	7 310 717,96	7 310 717,96	332 972,80	332 972,80
TOTAL GÉNÉRAL	485 926 428,49	530 731 822,05	490 101 642,08	526 207 244,37

* 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	SURFACE EN M ²	PRIX D'ACQUISITION	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX	GARANTIES LOCATIVES	VALEURS COMPTABLES
TYPLOGIE : BUREAU									
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					(3 942,50)	(3 942,50)
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		92 867,75		7 821 102,99
Nanterre (92)	126, avenue 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	13 339 289,01		807 104,21		14 146 393,22
Noisy-le-Grand (93)	Le Descartes 2 – 2, rue de la Butte Verte	100,0 %	13/06/1990	6 920	11 059 210,66	11 382,83	1 605 823,29		12 653 651,12
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

.../...



.../...

VILLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACE EN M ²	PRIX D'ACQUISITION	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX	GARANTIES LOCATIVES	VALEURS COMPTABLES
Nanterre (92)	91-93, rue des 3 Fontanot	100,0 %	30/06/1992	4 051	17 589 567,61		440 096,15		18 029 663,76
Montigny-le-Bretonneux (78)	41-43, av. du Centre	100,0 %	27/04/1993	4 494	10 532 116,79		1 246 684,95		11 778 801,74
Paris (75)	120, boulevard Saint-Germain	100,0 %	30/09/1993	2 549	9 909 186,12		2 101 469,94		12 010 656,06
Paris (75)	69-71, rue Miromesnil	100,0 %	27/12/2013	2 670	24 093 190,00		4 843 037,16		28 936 227,16
Paris (75)	60, rue du Louvre	100,0 %	02/12/2014	3 017	34 116 048,22	-2 837,65	777 903,44		34 896 789,31
Paris (75)	4-8, rue Sainte-Anne	37,5 %	17/12/2015	2 753	32 102 078,37	2 197 924,62	10 546,55		29 914 700,30
Courbevoie (92)	Terrain Le Vinci – 4, allée de l'Arche	45,0 %	22/12/2017	-	17 254 472,12	1 212 675,47			16 041 796,65
TYPLOGIE : COMMERCE									
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, bd. 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
TOTAL IMMOBILIER DIRECT				42 079	320 788 923,56	3 419 145,27	13 908 480,33	(293 942,50)	330 984 316,12

TYPLOGIE : BUREAU									
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	15 529 416,39				15 529 416,39
Courbevoie (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 des 3 à 5 rue de Metz	40,0 %	15/12/2020	1 403	16 332 421,84				16 332 421,84
Issy-les-moulineaux (92)	SCI Issy Shift	5,0 %	09/10/2020	2 302	16 632 963,43				16 632 963,43
TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (participations financières)				18 284	147 631 394,41	-	-	-	147 631 394,41

	SCI des 3 à 5 rue de Metz	40,0 %			283 793,03				283 793,03
	SCI Pearl	100,0 %			50 144,93				50 144,93
	SCI Tour Hekla	5,0 %			6 976 780,00				6 976 780,00
TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (créances rattachées à des participations)					7 310 717,96		-	-	7 310 717,96
TOTAL GÉNÉRAL				60 363	475 731 035,93	3 419 145,27	13 908 480,33	(293 942,50)	485 926 428,49

La valeur vénale hors droits du patrimoine immobilier de la SCPI au 31 décembre 2021 est de 523 421 104 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 Clients. 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 DÉTENUE (EN %)
TITRES, PARTS OU ACTIONS						
SCI Ardeko	15 181 100,00	12 327 815,87	15 090 000,00	3 244 709,93	122 538 380,90	10,06 %
SCI Boulogne Le Gallo	14 010 163,85	13 610 637,60	27 545 996,00	10 075 867,91	251 714 207,76	5,08 %
SCI Le Vinci	22 522 094,99	16 448 672,63	153 973,49	2 662 789,75	5 653 716,91	45,00 %
SCI Tour Hekla	15 529 416,39	14 212 843,50	31 023 000,00	(3 203 101,00)	284 256 869,00	5,00 %
SCI Quadrans Est	6 325 137,67	5 114 288,12	37 334 763,00	5 880 559,35	41 966 561,62	3,51 %
SCI Quadrans Nord	3 872 843,26	3 612 687,87	5 975 752,90	2 764 436,69	37 431 628,49	3,51 %
SCI Quadrans Ouest	5 878 794,11	5 519 055,08	8 897 106,70	4 339 177,94	59 059 780,92	3,51 %
SCI Quadrans Sud	4 726 520,37	3 977 673,82	6 712 887,60	4 027 775,55	39 951 159,10	3,51 %
SCI Pearl	26 619 938,50	30 277 745,48	239 440,00	326 749,47	22 124 297,49	100,00 %
SCI des 3 à 5 rue de Metz	16 332 421,84	15 104 542,76	635 000,00	648 632,65	6 679 397,81	40,00 %
SCI Issy Shift	16 632 963,43	16 598 445,80	32 736 030,00	(3 660 069,43)	306 771 774,73	5,00 %
TOTAL	147 631 394,41	136 804 408,54				

AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES						
SCI des 3 à 5 rue de Metz	283 793,03	283 793,03				
SCI Pearl	50 144,93	50 144,93				
SCI Tour Hekla	6 976 780,00	6 976 780,00				
TOTAL	7 310 717,96	7 310 717,96				

Variation des immobilisations entre le 1^{er} janvier 2021 et le 31 décembre 2021

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS	
Solde au 01/01/2021	350 118 999,18
Cessions de l'exercice	
Acquisitions de l'exercice	
Nanterre – 177, avenue Georges Clémenceau	(10 126 038,79)
Courbevoie – 12, place de la Défense	(22 867 352,58)
Acquisitions de l'exercice	
Travaux immobilisables	
Paris – 60, rue du Louvre	115 594,56
Paris – 5, avenue d'Italie	120 187,44
Renouvellements d'immobilisations	
Montigny – 41-43, avenue du Centre	202 479,20
Sortie d'immobilisations (renouvellements)	
Nanterre – 91-93, rue des 3 Fontanot	(118 768,94)
Paris – 4-8, rue Sainte-Anne	(48 942,46)
Montigny – 41-43, avenue du Centre	(108 068,00)
Paris – 120, boulevard Saint-Germain	(35 560,03)
SOLDE DES TERRAINS ET CONSTRUCTIONS AU 31/12/2021	317 252 529,58

GARANTIES LOCATIVES	
Solde au 01/01/2021	(293 942,50)
Cessions de l'exercice	
Acquisitions de l'exercice	
SOLDE DES GARANTIES LOCATIVES AU 31/12/2021	(293 942,50)

TOTAL DES TERRAINS, CONSTRUCTIONS ET GARANTIES LOCATIVES AU 31/12/2021	316 958 587,08
---	-----------------------

AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS	
Solde au 01/01/2021	8 462 348,70
Cessions de l'exercice	
Nanterre – 177, avenue Georges Clémenceau	(404 161,41)
Courbevoie – 12, place de La Défense	(157 970,00)
Acquisitions de l'exercice	
Montigny – 41-43, avenue du Centre	143 803,67
Paris – 18, rue hauteville	43 564,02
SOLDE DES AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS AU 31/12/2021	8 087 584,98

AMORTISSEMENTS DES AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS	
Solde au 01/01/2021	(544 656,36)
Comptabilisations de l'exercice	
Nanterre – 91-93, rue des 3 Fontanot	(55 281,45)
Paris – 18, rue d'Hauteville	(22 161,65)
Paris – 5, avenue d'Italie	(7 783,64)
Montigny – 41-43, avenue du Centre	(73 463,89)
Paris – 120, boulevard Saint-Germain	(11 793,75)
Paris – 4-8, rue Sainte-Anne	(2 929,70)
Cession de l'exercice	
Nanterre – 177, avenue Georges Clémenceau – Le Plein Ouest	232 005,33
Courbevoie – 12, place de La Défense	57 057,89
SOLDE DES AMORTISSEMENTS DES AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS AU 31/12/2021	(429 007,22)



.../...

IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	
Solde au 01/01/2021	2 668 574,30
Comptabilisations de l'exercice	
Nanterre – 91-93, rue des 3 Fontanot	118 768,94
Paris – 5, avenue d'Italie	(16 063,72)
Noisy le grand – 2, rue de la Butte Verte	140 823,29
Montigny-le-Bretonneux à Saint-Quentin en Yvelines – 41-43, avenue du Centre	(104 913,71)
Paris – 120, boulevard Saint-Germain	91 880,03
Paris – 69-71, rue Miromesnil	2 872 425,37
Paris – 60, rue du Louvre	546 714,32
Paris – 4-8, rue Sainte-Anne	48 942,46
Livraison d'immobilisations en cours	
SOLDE DES IMMOBILISATIONS EN COURS AU 31/12/2021	6 367 151,28
TOTAL DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31/12/2021	330 984 316,12

DÉPRÉCIATIONS EXCEPTIONNELLES DES IMMOBILISATIONS AMORTISSEMENT DES CONSTRUCTIONS APRÈS 81	
Solde au 01/01/2021	14 110 756,69
Cessions de l'exercice	
Nanterre – 177, avenue Georges Clémenceau – Le Plein Ouest	1 155 188,48
Acquisitions de l'exercice	
SOLDE DES DÉPRÉCIATIONS EXCEPTIONNELLES DES IMMOBILISATIONS AU 31/12/2021	15 265 945,17

TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES	
Solde au 01/01/2021	129 357 345,96
Comptabilisations de l'exercice	
SCI Tour Hekla	2 474 000,00
SCI des 3 à 5 rue de Metz	718 085,02
SCI Issy Shift	15 081 963,43
SOLDE DES TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES AU 31/12/2021	147 631 394,41

AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES	
Solde au 01/01/2021	332 972,80
Comptabilisations de l'exercice	
SCI Tour Hekla	6 976 780,00
SCI des 3 à 5 rue de Metz	820,23
SCI Pearl	144,93
SOLDE DES AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES AU 31/12/2021	7 310 717,96

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	
Solde de dépôts versés au 01/01/2021	118 305,20
Fonds de roulements versés aux syndicats	1 954,49
Fonds de roulement restitués par les syndicats	(1 698,23)
SOLDE DES DÉPÔTS VERSÉS AU 31/12/2021	118 561,46

Plus ou moins-values sur cessions d'actifs ou des 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 PLUS OU MOINS-VALUE COMPTABLE SUR CESSIONS D'IMMEUBLE
Solde du compte des plus ou moins-values au 01/01/2021					32 568 011,71
177, avenue Georges Clémenceau – Nanterre (92)	25/07/1989	27/01/2021	6 882 010,33	11 448 400,44	(4 566 390,11)
12, place de La Défense – Courbevoie (92)	27/09/1994	25/02/2021	32 619 583,88	22 964 225,20	9 655 358,68
Distribution résolution AG		31/12/2021			(832 737,31)
Distribution de plus-values immobilières		31/12/2021			(1 662 562,40)
SOLDE DU COMPTE DES PLUS OU MOINS-VALUES AU 31/12/2021					35 161 680,57

Relevé des provisions

	MONTANTS DES PROVISIONS AU 31/12/2020	DOTATIONS 2021	PROVISIONS UTILISÉES OU REPRISES	CESSIONS ⁽¹⁾	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2021
Pour gros entretien	877 667,00	137 950,00	(180 686,43)		834 930,57
Pour créances douteuses	1 527 818,63	269 943,05	(363 097,80)		1 434 663,88
Pour risques et charges	1 150 000,00	1 536 250,00			2 686 250,00
TOTAL	3 555 485,63	1 944 143,05	(543 784,23)		4 955 844,45

(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

	DURÉE DES AMORTISSEMENTS	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 01/01/2021	DOTATION 2021	CESSIONS ⁽¹⁾	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 31/12/2021
Agencements, aménagements et installations	6 ans	544 656,36	182 436,49	298 085,63	429 007,22
TOTAL		544 656,36	182 436,49	298 085,63	429 007,22

(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.

Détail des créances locataires

Locataires	659 675,69
Locataires : factures à établir	484 633,86
Locataires : créances douteuses	1 559 816,63
TOTAL	2 704 126,18

Charges constatées d'avance

Assurances dommage ouvrage	6 609,27
TOTAL	6 609,27

Produits constatés d'avance

Il n'y a pas de produits constatés d'avance au 31 décembre 2021.

Charges à payer et produits à recevoir

CHARGES À PAYER	
Fournisseurs – factures non parvenues	572 695,71
Locataires – avoirs à établir	191 873,88
État – charges à payer	163 168,10
Intérêts courus sur emprunt	100 516,67
Intérêts à payer (agios)	43 056,00
Autres charges à payer assurances	57 727,72
TOTAL	1 129 038,08

PRODUITS À RECEVOIR	
Locataires – factures à établir	484 633,86
État – produits à recevoir	817,00
Produits à recevoir	-
Fournisseurs – avoirs à recevoir	18 261,29
Intérêts courus sur comptes courants	965,16
TOTAL	504 677,31

Détail des charges refacturées

Appels provisions syndics	(28 528,65)
Charges sociales	(46 582,23)
Entretien et réparations	8 617,56
Primes d'assurances	16 475,81
Taxes bureaux	421 769,40
Taxes stationnements	12 262,50
Taxes foncières	693 046,93
Taxes ordures ménagères	146 895,72
Autres taxes immobilières	5 047,05
Honoraires de gestion	274 108,81
TOTAL	1 503 112,90

Détail des charges non refacturées

Charges locatives	645 852,88
Taxes foncières et TOM non refacturables	282 612,60
Taxes bureaux non refacturables	157 803,29
Taxes stationnements non refacturables	2 382,05
Autres taxes immobilières non refacturables	27 278,05
Primes d'assurances	12 250,32
Frais d'actes et contentieux	105 744,57
Honoraires d'expertises	9 840,00
Honoraires d'avocats	91 424,16
Autres honoraires de commercialisation	8 336,67
Honoraires de gestion (Property Manager)	228 014,70
Honoraires divers	18 895,56
Honoraires arbitrages*	713 099,80
Mission de mètre	3 000,00
Décret Tertiaire (mission DEEPI)	926,76
Contrat web App (Feel good)	11 848,00
TOTAL DES AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	2 319 309,41

* Depuis le 1^{er} janvier 2021, les honoraires d'arbitrages sont exonérées de TVA (art. 261 C, 1^o, f. du Code Général des Impôts).



Commission de gestion

Commission de gestion SCPI	2 141 280,64
Commission de gestion par transparence (filiales)	(512 619,06)
Commission de gestion HT	1 628 661,58
Commission de gestion soumise à TVA*	635 325,63
Prorata TVA NR 37,49 %	47 636,72
Commission de gestion exonérée de TVA	993 335,95
TOTAL	1 676 298,30

* Depuis le 1^{er} janvier 2021, la commission de gestion n'est soumise à TVA qu'à hauteur des refacturations des commissions des *property managers*.

Détail des diverses charges d'exploitation

Honoraires des commissaires aux comptes	29 753,32
Honoraires des dépositaires	34 273,52
Publications et autres documents	122,36
Taxes diverses – CVAE – CET – CRL	197 371,00
Annonces légales	1 145,35
Cotisation AMF	3 375,97
Frais bancaires	15 184,63
Commissions sur emprunts	177 525,00
Pertes sur créances irrécouvrables	80 825,18
Irrécouvrables COVID-19	29 707,32
Charges diverses de gestion	18 034,09
TOTAL	587 317,74

Charges financières

Intérêts d'emprunts	774 097,21
Intérêts bancaires	80 274,62
TOTAL	854 371,83

Produits financiers

Intérêts des comptes courants	3 886,37
Autres produits financiers	0,08
TOTAL	3 886,45

Emprunts

LIGNES DE CRÉDIT	DATE	PLAFONDS	TIRÉ AU 31/12/2021 (HORS ICNE)	TAUX	REMBOURSEMENT	DURÉE
Caisse régionale du Crédit Agricole	29/07/2020	30 000 000,00	5 000 000,00	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	3 ans
TOTAL		100 000 000,00	75 000 000,00			

Produits des participations contrôlées

Dividendes perçus SCI Ardeko	576 881,80
Dividendes perçus SCI Boulogne Le Gallo	715 820,00
Dividendes perçus SCI Tour Hekla	281 750,00
Dividendes perçus SCI Quadrans Est	423 013,26
Dividendes perçus SCI Quadrans Sud	308 429,59
Dividendes perçus SCI Quadrans Nord	239 533,24
Dividendes perçus SCI Quadrans Ouest	370 998,61
Dividendes perçus SCI Pearl	1 200 980,88
Dividendes perçus SCI Le Vinci	1 487 578,50
Dividendes perçus SCI des 3 à 5 rue de Metz	141 960,60
Dividendes perçus SCI Issy Shift	846 422,02
TOTAL	6 593 368,50

Charges exceptionnelles

Pertes soldes locataires	21 626,25
TOTAL	21 626,25

Produits exceptionnels

Indemnités d'assurances	84 270,28
Profit solde locataires	19 485,99
Apurement de comptes	24 741,39
TOTAL	128 497,66

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 2 937 613,79 euros au 31 décembre 2021.

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.

Le montant des intérêts courus non échus (agios à payer) s'élèvent à 43 056,00 euros sur ces placements au 31 décembre 2021.



Affectation du résultat de l'exercice 2020

Résultat 2020	13 085 246,48
Report à nouveau antérieur	15 334 298,17
TOTAL DISTRIBUABLE	28 419 544,65
Distribution 2020	14 963 061,60
TOTAL DE LA DISTRIBUTION	14 963 061,60
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	13 456 483,05

Engagements hors bilan

ENGAGEMENTS REÇUS

Des cautions locatives ont été reçues de certains locataires en substitution de dépôts de garantie pour un total de 1 728 507,45 euros.

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 décembre 2021.

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 dir Rose de Cherbourg, angle de la route de la Demi-Lune et de l'avenue du Général de Gaulle), pour un montant total de 34 324 800 euros TTC soit 28 604 000 euros (quote-part Ufifrance Immobilier). Au 31 décembre 2021, 15 511 500 euros HT ont été appelés par le vendeur selon l'échéancier fixé au contrat.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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



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 2021 a vu s'échanger 46 919 parts pour un montant total de 7 126 760 euros, soit un prix moyen d'exécution tous frais compris de 151,89 euros. Au 31 décembre 2021 le prix d'exécution tous frais compris s'élève à 151,92 euros et le prix d'exécution hors frais s'élève à 136,00 euros. Le nombre de parts en attente de retrait s'élève à 8 022 parts, soit 0,39 % du nombre total de parts de votre SCPI.
- 2 L'expertise du patrimoine immobilier détenu en direct, réalisée par l'expert externe en évaluation Jones Lang LaSalle Expertises, fait état d'une valeur de 386 616 696 euros hors droits au 31 décembre 2021 (étant précisé que l'estimation globale du patrimoine détenu en direct ou de manière indirecte est de 523 421 104 euros). Votre Conseil de Surveillance s'est informé du niveau d'occupation de votre SCPI au 31 décembre 2021. Ainsi, le taux d'occupation financier⁽¹⁾ s'élève à 98 % au 31 décembre 2021. Il a été calculé selon la nouvelle méthode de calcul recommandée par l'ASPIM dont la définition est détaillée ci-dessous. À méthode égale, le taux d'occupation financier est en hausse par rapport à la même période en 2020, ce qui s'explique notamment par la cession d'actifs présentant une forte vacance en 2020.
- 3 Le résultat net de votre SCPI s'élève à 7,25 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 2021 et 1,20 euro au titre des plus-values. Cette distribution permet au taux de distribution⁽¹⁾ 2021 d'Ufifrance Immobilier de s'établir à 5,52 %. Les 0,05 euros supplémentaire (différence entre 7,25 et 7,20 euros) seront affectés au Report À Nouveau (RAN). Le RAN vise à pouvoir servir de réserve dans des périodes compliquées comme celles que nous vivons actuellement. Après distribution, le RAN sera de 6,53 euros par part soit plus de 10 mois de distribution (stable par rapport à l'année dernière). Les plus-values comptables nettes, générées par la vente des locaux détenus par notre SCPI, avenue Georges Clémenceau (Nanterre) et place de la Défense (Courbevoie), représentent 5,1 millions d'euros dont 1,7 millions d'euros sont proposés à la distribution au titre du dividende 2021. Ce montant ajouté à celui décidé lors de l'assemblée générale ordinaire du 23 juin 2021 de 832 737,31 euros correspond aux 1,20 euros par part.
- 4 Le montant des honoraires versés à la Société de Gestion Primonial REIM France 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 1 676 298 euros. Les honoraires versés au titre des cessions des locaux avenue Georges Clémenceau (Nanterre) et place de la Défense (Courbevoie) s'établissent à 499 193,43 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 Guynemer (Issy-les-Moulineaux) à 499 193,43 euros (soit 1,25 % du prix de d'acquisition conformément à l'article 18 des statuts).
- 5 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.
- 6 Votre Conseil de Surveillance a constaté que la valeur comptable (186,90 euros par part), la valeur de réalisation (216,21 euros par part) et la valeur de reconstitution (245,74 euros par part) ont été établies conformément aux dispositions légales en vigueur, à vos statuts et à la réglementation relative aux SCPI.
- 7 Le Conseil de Surveillance accueille favorablement la proposition de modification des statuts et de la note d'information de la SCPI afin de prendre acte du choix de la Société de Gestion, comme le lui permet la loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 modifiant notamment l'article 260 B du Code Général des Impôts, d'éventuellement assujettir sur option à la TVA les commissions de souscription, de gestion, d'investissement et d'arbitrage, qui bénéficient de ce régime d'assujettissement variable sur option ; en l'état de la loi, les commissions de gestion relatives aux activités de *property management* (administration de biens), aux cessions et mutations de parts de la SCPI, et au pilotage de travaux restent de plein droit assujetties à la TVA.

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

Le Conseil de Surveillance

(1) Les définitions du taux d'occupation financier et du taux de distribution figurent en fin de rapport dans le glossaire.

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES





Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2021

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 2021, 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^{er} janvier 2021 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 9 mai 2022
KPMG SA
Nicolas Duval-Arnould
Associé



Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021

Aux associés,

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 (exonérées de TVA) 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 2021, 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 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^o, 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 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 2021, votre SCPI a comptabilisé en charges, une commission de gestion de 1 676 298,30 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 2021, un montant de 635 325,63 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 2021, votre SCPI a comptabilisé une commission de cession d'actifs de 499 193,43 euros HT, au débit du poste de plus ou moins-value réalisée, et une commission de réinvestissement de 804 646,45 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 3,00 % HT maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés.

Au titre de l'exercice 2021, 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 75,00 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 200,00 euros HT (soit 240,00 euros TTC pour un taux de TVA de 20,00 %) par héritier, ne pouvant dépasser 10,00 % de la valorisation des parts au jour du décès, et de 75,00 euros HT (soit 90,00 euros TTC pour un taux de TVA de 20,00 %) 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.

Ces commissions sont sans impact sur les comptes de votre SCPI

Paris – La Défense, le 9 mai 2022

KPMG SA

Nicolas Duval-Arnould

Associé



RUE DES 3 FONTANOT – NANTERRE (92)
Droits photos : Philippe Matsas

PROJETS DE RÉSOLUTIONS

62



C. IMANDT
ARCHITECTE D.P.L.C.
1926



Ordre du jour

Assemblée générale ordinaire

- 1 Approbation des comptes clos au 31 décembre 2021, 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 2021.
- 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 Pouvoirs pour les formalités.

Assemblée générale extraordinaire

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



Projets de résolutions pour l'assemblée générale ordinaire

Première résolution

Approbation des comptes clos au 31 décembre 2021, sur le fondement des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du commissaire aux comptes.

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 2021, 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

Quitus à la Société de Gestion.

L'assemblée générale ordinaire donne quitus de sa gestion à la Société de Gestion Primonial REIM France pour l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Troisième résolution

Quitus au Conseil de Surveillance.

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 2021.

Quatrième résolution

Revue du rapport spécial et approbation des conventions réglementées.

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

Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

L'assemblée générale ordinaire constate et affecte le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021 comme suit :

Résultat de l'exercice (bénéfice)	15 069 193,85
Report à nouveau antérieur	13 456 483,05
RÉSULTAT DISTRIBUABLE	28 525 676,90

Affectation	
Distribution de dividendes	14 963 061,60
Dont acomptes déjà versés	14 963 061,60
Report à nouveau du solde disponible	13 562 615,30
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	0,00
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION	13 562 615,30

Sixième résolution

Distribution de plus-values de cessions d'actifs.

L'assemblée générale, après avoir constaté que le compte de plus-value immobilière présente un solde de 33 563 983,78 euros, décide de la distribution de 285 307,76 euros prélevés sur le dit compte. Sur cette somme, seront versées :

- aux associés imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 188 783,05 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 dans un État membre de l'Union Européenne, une somme de 13,57 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 96 511,14 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 nuspropriétaires qui aurait été transmise à la Société de Gestion, la présente distribution de plus-values sera entièrement versée au nu-propriétaire.

Septième résolution

Pouvoir donné à la Société de Gestion de fixer les montants de distributions de plus-value.

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 2022.

Huitième résolution

Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution).

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 2021, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

VALEURS		PAR PART EN €
Valeur comptable	388 418 727,47	186,90
Valeur de réalisation	449 324 996,77	216,21
Valeur de reconstitution	510 700 549,10	245,74



Neuvième résolution

Autorisation de contracter des emprunts, de procéder à des acquisitions à terme, et de donner des garanties.

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 (i) contracter des emprunts, consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre des emprunts contractés par la Société, et (ii) 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 2022.

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

Autorisation de vendre, céder ou échanger des éléments du patrimoine.

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 2022.

Onzième résolution

Élection de membres du Conseil de Surveillance.

L'assemblée générale ordinaire nomme ou renouvelle au poste de membre du Conseil de Surveillance les 5 candidats 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.

Ces 5 candidats sont élus 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 2024.

NOM	ÂGE (À LA DATE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)	ACTIVITÉS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES	FONCTIONS DANS LA SCPI	PARTS DÉTENUES
Olivier BEAL	52	<ul style="list-style-type: none"> Directeur programme transformations – Secteur Télécommunications Précédemment : Directeur Métiers, Opérations 	Membre du Conseil de Surveillance	836
Sylvain COSSE	38	<ul style="list-style-type: none"> Gérant de sociétés Ingénieur des Arts et Métiers 	Néant	66
Philippe DE LA MONTLUEL	67	<ul style="list-style-type: none"> Pharmacien retraité Maire adjoint 	Membre du Conseil de Surveillance	75
ABEILLE VIE représenté(e) par Nicolas DECHAUX		Direction des investissements Abeille Assurances	Membre du Conseil de Surveillance	250 266
Sylvain GRAGNIC	42	<ul style="list-style-type: none"> Analyste en Sécurité Financière au Crédit Agricole (depuis 2020) Conseiller Financier au Crédit Agricole (2013-2020) Conseiller en gestion de patrimoine à l'UFF (2012-2013) Auditeur SARL Irys (2004 à 2012) Le candidat déclare occuper 1 mandat dans une autre SCPI 	Membre du Conseil de Surveillance	38
Jean-Paul DAUBISSE	75	<ul style="list-style-type: none"> Retraité pharmacien Le candidat déclare occuper 1 mandat dans une autre SCPI 	Président du Conseil de Surveillance	711
Olivier KIMMEL	44	<ul style="list-style-type: none"> Gestion de locations saisonnières Le candidat déclare occuper 2 mandats dans d'autres SCPI 	Néant	360
Patrick NICOLET	60	Directeur Accounting-Tax-Finance-M&A dans une société du secteur alimentaire	Néant	19
SPIRICA représenté(e) par Dominique RAMAMONJISOA		<ul style="list-style-type: none"> Responsable Middle Office financier Le candidat déclare occuper 2 mandats dans d'autres SCPI 	Membre du Conseil de Surveillance	182 115
Yvon REMANDE	65	<ul style="list-style-type: none"> Retraité Directeur commercial ameublement 	Néant	178

Douzième résolution

Non allocation de jetons de présence.

L'assemblée générale ordinaire décide, pour l'exercice 2022, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de surveillance.

Treizième résolution

Pouvoirs pour les formalités.

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

Quatorzième résolution

Prise en compte du nouveau régime de variabilité de l'exonération de TVA applicable à certaines commissions, et modifications corrélatives des statuts et de la note d'information de la Société.

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, prend acte que la Société de Gestion se laisse le choix, comme le lui permet la loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 modifiant notamment l'article 260 B du Code Général des Impôts, d'éventuellement assujettir sur option à la TVA les commissions de souscription, de gestion, d'investissement et d'arbitrage, qui bénéficient de ce régime d'assujettissement variable sur option ; en l'état de la loi, les commissions de gestion relatives aux activités de *property management* (administration de biens), aux cessions et mutations de parts de la SCPI, et au pilotage de travaux restent de plein droit assujetties à la TVA.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier l'article XVIII des statuts, « Rémunération de la Société de Gestion – Répartition des frais », paragraphes 1., 2., 3., 4., et premier alinéa du paragraphe 5., comme suit :

Formulation initiale :

« 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 : 10,00 % 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 ;
3. pour toute cession de parts sociales, il est perçu par la Société de Gestion :
 - 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 75,00 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 200,00 euros HT (soit 240,00 euros TTC pour un taux de TVA de 20,00 %) par héritier, ne pouvant dépasser 10,00 % de la valorisation des parts au jour du décès, et de 75,00 euros HT (soit 90,00 euros TTC pour un taux de TVA de 20,00 %) 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 ;

4. pour les acquisitions ou cessions d'actifs immobiliers :

Afin de réaliser les acquisitions, cessions ou échanges d'un actif immobilier ou droit immobilier, la Société de Gestion percevra une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière de la manière suivante :

- une commission de 1,25 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du prix de cession net vendeur :
 - 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
 - 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 contrôlée ;
- #### 5. Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués :

Il est dû à la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale à 3,00 % hors taxes maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés. »



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 : 10,00 % HT (éventuellement augmentés de la TVA, en cas d'option à la TVA par la Société de Gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code Général des Impôts) 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 : 10,00 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur au moins pour la quote-part de ce taux rémunérant les activités de *property management*, les missions d'*asset management* et de *fund management* pouvant être majorée de la TVA, en cas d'option à la TVA par la Société de Gestion opérée conformément à l'article 260 B 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 ;
3. pour toute cession de parts sociales, il est perçu par la Société de Gestion :
 - une commission de cession (à majorer de la TVA au taux en vigueur) 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 75,00 euros HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) 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 200,00 euros HT (soit 240,00 euros TTC pour un taux de TVA de 20,00 %) par héritier, ne pouvant dépasser 10,00 % de la valorisation des parts au jour du décès, et de 75,00 euros HT (soit 90,00 euros TTC pour un taux de TVA de 20,00 %) 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 ;

4. pour les acquisitions ou cessions d'actifs immobiliers :

Afin de réaliser les acquisitions, cessions ou échanges d'un actif immobilier ou droit immobilier, la Société de Gestion percevra une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière de la manière suivante :

- une commission de 1,25 % HT (éventuellement majorée de la TVA, en cas d'option à la TVA par la Société de Gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code Général des Impôts) du prix de cession net vendeur :
 - 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
 - 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 (éventuellement majorée de la TVA, en cas d'option à la TVA par la Société de Gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code Général des Impôts) 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 contrôlée ;

5. Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués :

Il est dû à la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale à 3,00 % hors taxes maximum (majorée de la TVA au taux en vigueur) du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés. »

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.

Quinzième résolution

Pouvoirs pour les formalités.

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.

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-propriétaire 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

Le taux de distribution est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France ou à l'étranger, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.

TAUX D'OCCUPATION

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

civil écoulé et ce pour les trois mois constituant ce trimestre.

• **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.



www.primonialreim.fr

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
Adresse postale : 36, rue de Naples – 75008 Paris
www.primonialreim.fr

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

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.