



**SCPI UFIFRANCE
IMMOBILIER**
Rapport annuel 2023

 **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
• SFDR pour la SCPI Ufrance Immobilier	8



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



Les comptes au 31 décembre 2023	24
--	-----------



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



Rapport du Conseil de Surveillance	42
---	-----------



Rapports du commissaire aux comptes	44
--	-----------



Projets de résolutions	50
-------------------------------	-----------



Glossaire	56
------------------	-----------



Madame, Monsieur,
Chers associés,

Dans la continuité de 2022, l'année 2023 a vu le ralentissement des marchés immobiliers s'accroître, avec la poursuite du durcissement des conditions de financement lié à la hausse des taux et la raréfaction des acheteurs. La baisse des prix qui en résulte logiquement a touché tous les segments du marché immobilier, dans des proportions différentes. Ainsi, sur le patrimoine immobilier géré par Primonial REIM France, ont été observés : -17 % sur le bureau, -7 % sur le commerce, -5 % sur le résidentiel et l'immobilier de santé, et enfin -2 % sur l'hôtellerie.

Les SCPI de Primonial REIM France ont reflété ces réalités de marché : la hausse des taux a affecté les coûts de financement et les valeurs mais en même temps les loyers ont été portés par l'indexation sur l'inflation.

Dans ce contexte, votre SCPI Ufifrance a proposé un taux de distribution en légère baisse par rapport à l'an dernier mais au-dessus de la moyenne du marché des SCPI d'immobilier de bureau qui est de 4,5 % (source : ASPIM, 8 février 2024). La distribution est soutenue par des plus-values de cessions mais dans le même temps, le repositionnement d'actifs stratégiques offrant un potentiel de réversion locative positive et l'augmentation des coûts de financement impactent à court terme la performance du fonds. Cette politique de travaux vise à renforcer l'attractivité du patrimoine immobilier de votre SCPI, dans une logique de performance de long terme.

Sur le plan des valeurs, l'immobilier de bureau a été le plus touché par le mouvement de correction sous les effets conjugués de la hausse des taux et du développement du télétravail. Ceci transparaît entre autres dans la valeur de reconstitution du patrimoine et dans le prix d'exécution constaté sur le marché secondaire des parts.

Sur l'année qui vient, les axes prioritaires de gestion pour Ufifrance sont donc les suivants : diminuer la vacance non stratégique, conduire les restructurations sur les actifs qui le méritent et a contrario céder progressivement les actifs les plus matures dont le potentiel d'attractivité pour les locataires n'est plus suffisant.

Ce rapport annuel détaille les éléments financiers et immobiliers relatifs à la SCPI dont vous êtes associés. Il présente également les transactions, l'activité locative et les travaux significatifs réalisés sur le patrimoine immobilier. Nous vous en souhaitons bonne lecture.

Grégory Frapet

Président du Directoire de Primonial REIM France

Achévé de rédiger le 15/04/2024

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Les montants d'acquisitions sont droits inclus. L'investissement dans ce fonds comporte des risques, dont le risque de perte en capital. Le capital investi n'est pas garanti. Source des données chiffrées : Primonial REIM France.

PRÉSENTATION



TOUR HEKLA – PUTEAUX (92)
Droits photo : l'Autre Image



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 (AU 31/12/2023)

Grégory Frapet, Président

Stéphanie Lacroix, Directrice Générale

Tristan Mahaut, Secrétaire Général

CONSEIL DE SURVEILLANCE (AU 31/12/2023)

Laurent Fléchet, Président

Stéphane Vidal, Vice-Président

Laurent Mogno

Guy Charlot

Thibault Demoulin

SCPI Ufrance Immobilier

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

Le gérant d'Ufrance Immobilier est la Société de Gestion Primonial REIM France.

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Olivier Béal, Président

ABEILLE VIE

Jean-Paul Daubisse

Philippe Cairon

Sylvain Gagnic

Léon Cornée

SPIRICA

Sophie Dallière

COMMISSAIRES AUX COMPTES

KPMG SA

Titulaire

SALUSTRO REYDEL

Suppléant

EXPERT IMMOBILIER

Jones Lang LaSalle Expertises

DÉPOSITAIRE

BNP Paribas SA

PROPERTY MANAGER

SEFAL PROPERTY*

* Société liée au Groupe Primonial.



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

Chiffres clés

La SCPI Ufrance Immobilier a été immatriculée le 5 octobre 1988 pour une durée statutaire de 99 ans. Ufrance Immobilier est une SCPI à capital fixe investie principalement en immobilier de bureaux. 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.

	31/12/2023	31/12/2022
Nombre d'associés	8 379	8 385
Nombre de parts au capital	2 078 203	2 078 203
Valeur vénale du patrimoine immobilier et actif net réévalué des participations immobilières	456 806 761,37	572 804 684,10
Valeur vénale par transparence du patrimoine immobilier (incluant les actifs détenus indirectement)	547 297 863,30	661 408 492,59
Valeur comptable	375 597 025,63	388 467 853,96
Valeur de réalisation	395 446 945,26	485 399 038,79
Valeur de reconstitution	443 171 722,72	552 596 326,83
Capitalisation ⁽¹⁾	255 348 802,61	318 027 405,09
Revenus locatifs par part ⁽²⁾	5,07	5,43
Résultat par part ⁽²⁾	5,58	7,34
Distribution par part au titre de l'année ⁽²⁾	5,28	7,20
Revenus non récurrents ⁽³⁾	1,92	0,14
Report à nouveau par part ⁽²⁾	6,97	6,67
Surface en m ²	54 244	64 419
Nombre d'actifs (par transparence)	27	30
Prix d'exécution tout frais compris ⁽⁴⁾	122,87	153,03
Prix d'exécution net vendeur ⁽⁴⁾	110,00	137,00
Nombre de parts en attente de cession	21 104	2 048

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

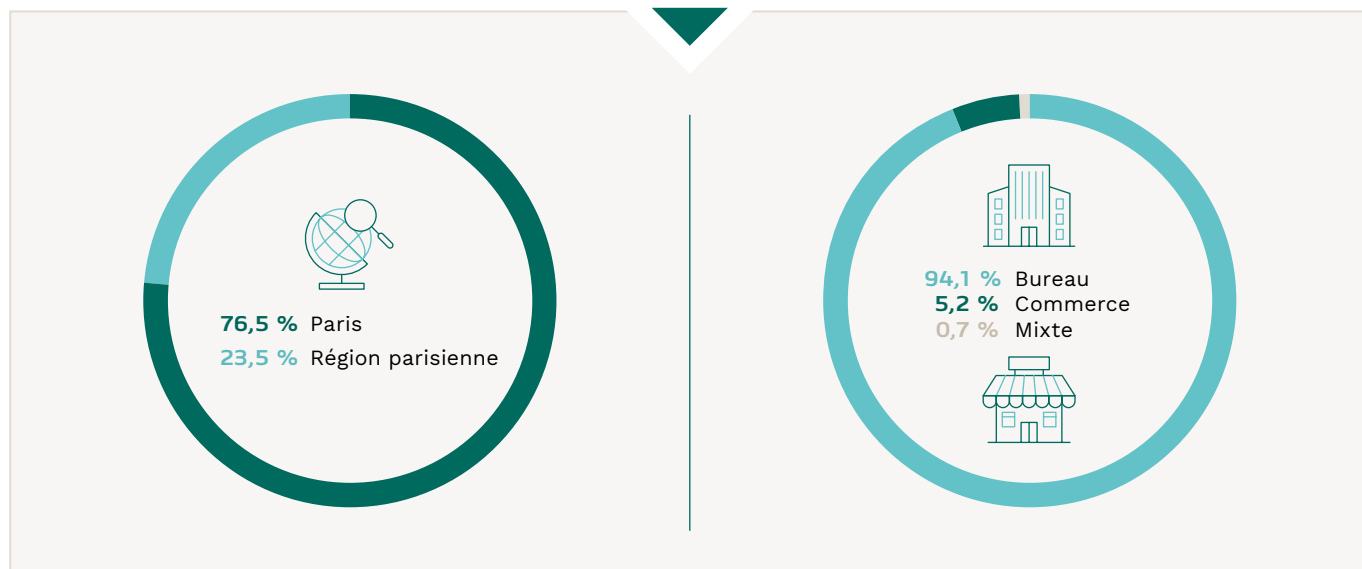
(2) Ces chiffres s'entendent pour une part en jouissance sur l'année.

(3) Le revenu non récurrent est composé du recours au report à nouveau, des distributions de plus-values et de *reset fiscal*.

(4) Prix résultant de la dernière confrontation de l'année en date du 5 décembre 2023 sur le marché secondaire des parts.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Répartition du patrimoine au 31 décembre 2023 (% de la valeur vénale⁽¹⁾)



(1) Y compris les avances en comptes courants. 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 ni une garantie sur l'évolution de marché.

Le marché de l'immobilier de bureaux

Environnement économique

En 2023, la stratégie de la BCE, consistant à resserrer sa politique monétaire, a atteint pour partie son objectif avec une inflation qui se résorbe puisqu'elle est passée de +8,6 % en janvier 2023 à +2,9 % fin décembre 2023. Toutefois, parmi les économies de la zone euro, on retrouve trois grands blocs : le premier avec des pays qui ont réussi à maîtriser leur inflation (Italie, Pays-Bas), le deuxième bloc de pays qui a une inflation proche de la moyenne (Espagne, Allemagne, France) et enfin un dernier bloc qui a toujours une inflation nettement supérieure à la moyenne (Autriche, Slovaquie).

Depuis le mois d'octobre 2023, la BCE a stoppé les hausses quasi-automatiques pour opter pour la stabilité de ses taux considérés comme étant à un niveau suffisamment restrictif pour assurer un retour de l'inflation vers son objectif de 2 %. Le processus de désinflation renforce les anticipations de baisse des taux de la BCE en 2024. Cela se répercute d'ores et déjà sur les taux souverains à 10 ans des différentes économies européennes, qui connaissent une détente.

Sur les marchés immobiliers, après une intense phase de « repricing » à partir de fin 2022, une fenêtre de stabilisation des valeurs est attendue avant la reprise d'un cycle haussier. Le rendement locatif a continué de croître pour l'ensemble des classes d'actifs alors que la croissance des valeurs a été la variable volatile de la performance.

En raison du contexte mouvant et incertain, les investisseurs immobiliers européens ont fait le choix de la prudence. Ainsi, le volume d'investissements a été faible avec un peu plus de 145 milliards d'euros d'engagements sur l'ensemble de l'année 2023, contre 290 milliards en 2022. Un point bas semble avoir été atteint en 2023, ce qui laisse augurer un scénario à la « 2012 » avec une phase de dégel et une montée en puissance progressive des volumes d'investissements dans les années à venir.

Marché de l'immobilier des bureaux en France et en Europe

Le bureau est demeuré la première classe d'actifs en termes d'allocation du capital, mais l'attentisme des investisseurs a dominé, en raison de la forte remontée des taux d'intérêts et des incertitudes liées à l'organisation du travail. La localisation et les critères ESG d'un bâtiment ont été les critères les plus recherchés par les investisseurs. C'est dans ce contexte que le volume d'investissement en immobilier de bureaux en Europe a totalisé environ 40 milliards d'euros lors de l'année 2023 (-60 % sur un an). La France est le premier marché des bureaux d'Europe avec plus de 10 milliards d'euros (-42 %).

Le marché des utilisateurs européens s'est caractérisé par le rattrapage de la demande placée (volume de m² pris à bail par des entreprises locataires) trimestre après trimestre en 2023. La demande placée des bureaux a totalisé plus de 9 millions de m² pour l'ensemble de l'année 2023, un volume en ligne avec 2021, mais en baisse de 20 % comparativement aux 11 millions de m² de 2022 qui avait été une année de forte reprise. Alors que les utilisateurs ont été attentistes dans leur stratégie immobilière, le marché du travail a surpris favorablement et a défié les pronostics les plus pessimistes.

Les loyers sont orientés à la hausse sur l'ensemble de l'année 2023 par rapport à 2022. Le quartier des affaires parisien a le loyer le plus élevé de la zone euro à 1 000 €/m² pour les actifs les plus recherchés. Dublin, Berlin, Munich ou Milan offrent des loyers compris entre 500-750 €/m² et des marchés comme Bruxelles, Madrid ou Barcelone ont des loyers d'environ 250-470 €/m².

Marché des SCPI

Le durcissement des conditions de crédit et de l'environnement de taux d'intérêt a entraîné un bouleversement sur le marché des SCPI en 2023. Après une année de collecte nette historiquement élevée en 2022 (10,2 milliards d'euros), la collecte nette 2023 des SCPI a baissé de 44 % pour atteindre 5,7 milliards d'euros. Mais ce chiffre cache de profondes disparités, et comprend des périodes très différentes.

Une rupture s'est produite entre juillet 2023 et septembre 2023, lorsque plusieurs Sociétés de Gestion parmi les plus importantes du marché ont répercuté dans les prix de parts de leurs SCPI, à la demande de l'AMF, le résultats d'expertises à mi-année. Ces annonces ont accéléré un flux de retraits qui s'est traduit, pour les SCPI concernées, par une montée des parts en attente de cession, qui ont atteint un montant de 2 milliards d'euros (à rapporter à une capitalisation globale du secteur de 89,7 milliards d'euros). Ces SCPI ont représenté 40 % de la capitalisation du secteur. Il s'en est suivi une différenciation entre les SCPI dont le prix de part est resté stable, qui ont connu une collecte parfois inédite, et les SCPI qui l'ont ajusté. Pour autant, le taux de distribution moyen des SCPI est resté stable à 4,52 %.

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

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



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 Impact).

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 : <https://www.primonialreim.fr/fr/developpement-durable>.

SFDR pour la SCPI Ufifrance Immobilier

La SCPI Ufifrance Immobilier 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 PREIM France : <https://www.primonialreim.fr/fr/developpement-durable> et à l'Annexe SFDR comprise dans la note d'information également disponible sur le site internet : <https://www.primonialreim.fr/fr/scpi-ufifrance-immobilier>.



RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION



Rapport de la Société de Gestion

Mesdames, Messieurs,

Au 31 décembre 2023, le patrimoine de la SCPI Ufifrance Immobilier compte 27 actifs et se compose, en valeur, de 94,1 % de bureaux, 5,2 % de commerces et 0,7 % de locaux mixtes. La totalité de ces actifs se situent en région parisienne, dont plus de 76 % à Paris intra-muros.

Le taux d'occupation financier⁽¹⁾ s'élève à 88,8 % au 31 décembre 2023. Il est stable par rapport au 31 décembre 2022. La vacance financière provient principalement de la Tour Hekla qui a été livrée en fin d'année 2022 et dont la commercialisation est toujours en cours.

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 351 942 679 euros hors droits au 31 décembre 2023 (étant précisé que l'estimation globale du patrimoine détenu en direct ou de manière indirecte est de 456 806 761 euros).

Sur le marché secondaire des parts, l'année 2023 a vu s'échanger 19 923 parts pour un montant total de 3 033 112 euros, soit un prix moyen d'exécution tous frais compris de 152,24 euros. Au 31 décembre 2023, le prix d'exécution tous frais compris s'élève à 122,87 euros et le prix d'exécution hors frais s'élève à 110,00 euros. Le nombre de parts en attente de retrait s'élève à 21 104 parts, soit 1,02 % du nombre total de parts de votre SCPI.

Au titre de l'année 2023, le résultat net de votre SCPI s'élève à 5,58 euros par part. Nous vous proposons une distribution de 7,20 euros par part comprenant 1,92 euro de distribution de plus-values.

La Société de Gestion vous propose de porter la limite globale d'endettement de 30 % à 40 % de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI détenus directement ou indirectement étant précisé que l'objectif de la Société de Gestion demeure de maintenir ce ratio inférieur à 30 %. En effet, ce nouveau seuil serait un seuil maximum (i) afin d'éviter un bris de ratio (c'est-à-dire un dépassement formel du taux d'endettement autorisé) et (ii) de permettre d'obtenir des ressources complémentaires à court terme.

Cette autorisation serait valable jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2024.

Par ailleurs, la Société de Gestion souhaite simplifier les modalités de transmission des ordres sur le marché secondaire en autorisant la transmission desdits ordres par courrier simple tout en conservant la preuve de réception de son écrit par le destinataire.

En conséquence, il vous sera demandé, au cours de l'assemblée générale, de statuer sur une proposition de modification des statuts et de la note d'information de la SCPI afin de simplifier la modalité de transmission des ordres sur le marché secondaire en n'exigeant plus de courrier recommandé avec accusé de réception, tout en prenant bonne note de la préconisation faite à tout intéressé de se ménager la preuve de la réception de son écrit par la Société de Gestion ou l'intermédiaire. Il est précisé que les courriers recommandés dématérialisés ne seront pas admis dans la mesure où ils ne permettent pas la transmission de documents originaux.

En considération du possible changement de nom du Groupe auquel appartient la Société de Gestion, et à défaut de connaître précisément la date à laquelle son nom changerait, la Société de Gestion demande à l'assemblée générale de l'autoriser à modifier sa dénomination dans les statuts de la SCPI quand elle en aura connaissance.

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

(1) Les définitions figurent en fin de rapport dans le glossaire.

**Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.
Les investissements passés ne préjugent pas investissements futurs.**



Le patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2023, la SCPI Ufifrance Immobilier détient un patrimoine de 27 actifs dont 24 immeubles de bureaux, 2 commerces et un actif mixte (bureau, commerce, habitation) pour une surface totale de 54 244 m². Sur les 27 actifs qui composent le patrimoine 12 sont détenus au travers de prises de participations dans des SCI.

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, le patrimoine immobilier de la SCPI (en valeur vénale au 31 décembre 2023) est principalement composé d'actifs de bureaux (94,1 %) et est entièrement localisé en Île-de-France (dont 76,5 % à Paris intra-muros).

Répartition du patrimoine immobilier (en % de la valeur vénale des immeubles au 31/12/2023)

	BUREAU	COMMERCE	MIXTE	TOTAL
Paris	70,6 %	5,2 %	0,7 %	76,5 %
Région parisienne	23,5 %	0,0 %	0,0 %	23,5 %
TOTAL	94,1 %	5,2 %	0,7 %	100,0 %

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 2023, s'élève à 351 942 679 euros au 31 décembre 2023, 456 806 761 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 2023 et acquis depuis la création de la SCPI jusqu'en 2022, la valeur vénale globale du patrimoine immobilier détenu en direct est en baisse de 11,75 %.

Situation locative

Les revenus locatifs de la SCPI en 2023 s'élèvent à 10,5 millions d'euros, soit une baisse de 6,7 % par rapport à 2022. Elle s'explique en grande partie par la cession de 3 actifs au cours de l'exercice.

Les 10 principaux locataires en termes de loyer annualisé représentent 66,5 % de l'ensemble des flux locatifs.

Top 10

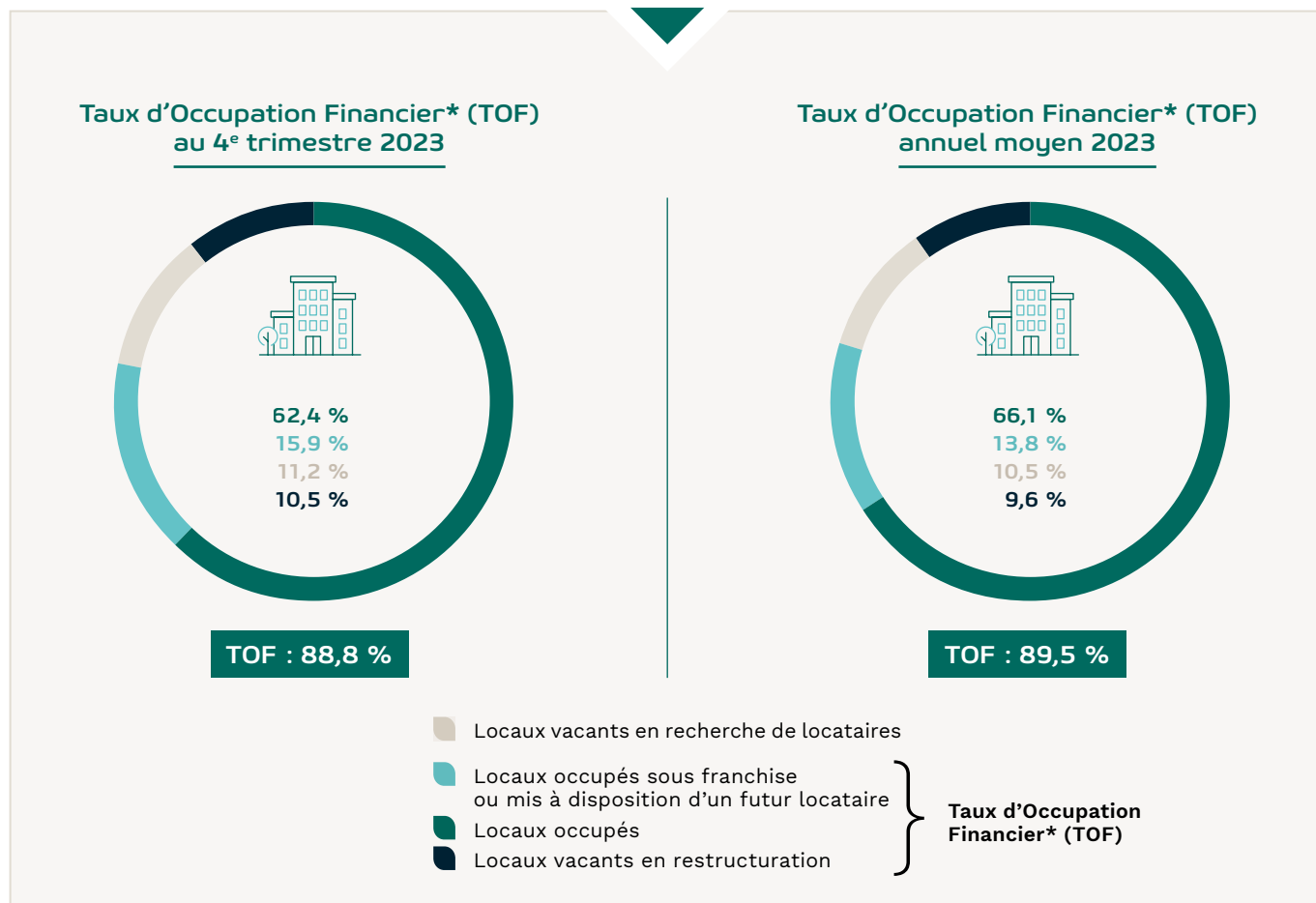
LOCATAIRE	SECTEUR D'ACTIVITÉ	ACTIF	VILLE	ADRESSE	TYPOLOGIE	NOMBRE DE BAUX	LOYER ANNUEL*	% DU REVENU LOCATIF*
NEXANS	Énergie	SCI Le Vinci	Courbevoie (92)	4, allée de l'Arche	Bureau	1 Bail	2 262 019	9,7 %
L'ESPACE – MORNING	Coworking	Miromesnil	Paris (75)	69-71, rue Miromesnil	Bureau	1 Bail	2 058 020	8,8 %
GROUPE ALTICE	Média	Multi actifs	Paris (75)	Multi actifs	Bureau	5 Baux	1 991 531	8,5 %
MANO MANO	Bricolage	SCI Pearl	Paris (75)	52-54, rue Bayen	Bureau	1 Bail	1 783 163	7,6 %
BNP PARIBAS	Banque	Multi actifs	Paris (75) – Nanterre (92)	Multi actifs	Bureau	2 Baux	1 494 440	6,4 %
ISCOM	École	Londres	Paris (75)	4, cité de Londres	Bureau	1 Bail	1 480 654	6,3 %
NESTLÉ FRANCE	Agroalimentaire	SCI Issy Shift	Issy-les-Moulineaux (92)	34, rue Guynemer	Bureau	1 Bail	1 264 288	5,4 %
SEDIF	Administration	Saint-Germain	Paris (75)	120, boulevard Saint-Germain	Bureau	1 Bail	1 156 085	4,9 %
MUSÉE DU LOUVRE	Culture	Sainte-Anne	Paris (75)	4-8, rue Sainte-Anne	Bureau	2 Baux	1 076 832	4,6 %
OCDE	Finance	SCI Boulogne Le Gallo	Boulogne-Billancourt (92)	46, quai Alphonse Le Gallo	Bureau	1 Bail	1 012 278	4,3 %
TOTAL							15 579 310	66,5 %

* Par transparence et en quote-part de détention.

Les locataires actuels ne présagent pas des locataires futurs.



Le taux d'occupation financier ⁽¹⁾ s'élève à 88,8 % au 31 décembre 2023. Il a été calculé selon la méthode de calcul recommandée par l'ASPIM. Le taux d'occupation financier est en légère hausse par rapport à la même période en 2022. Le taux d'occupation financier moyen pour l'année 2023 est de 89,5 %.



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

En termes de surfaces, sur les 54 244 m² du patrimoine immobilier d'Ufifrance Immobilier, 9 111 m² étaient vacants au 31 décembre 2023, soit un taux d'occupation physique de 83,2 % ⁽¹⁾ à cette date.

Surfaces vacantes au 31/12/2023

ACTIF	VILLE	ADRESSE	TYPOLOGIE	SURFACE EN M ² **	LOYER ANNUEL POTENTIEL*
Louvre Montmartre	Paris (75)	60-62, rue du Louvre	Bureau	3 535	2 772 937
Tour Hekla**	Puteaux (92)	Rose de Cherbourg – Avenue du Général de Gaulle	Bureau	3 570	2 052 721
3 ^e Lieu	Paris (75)	3-5, rue de Metz	Bureau	1 265	728 290
Ardeko	Boulogne-Billancourt (92)	58, avenue Émile Zola	Bureau	331	138 531
Giraudoux	Paris (75)	18, rue Jean Giraudoux	Archive	232	57 895
Sainte-Anne	Paris (75)	4-8, rue Sainte-Anne	Habitation	82	26 609
Saint-Germain	Paris (75)	120, boulevard Saint-Germain	Habitation	84	24 555
Monceau	Paris (75)	47, rue de Monceau	Archive	13	0
TOTAL				9 111	5 801 538

* Par transparence et en quote-part de détention.

** Actif non géré par Primonial REIM France

(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 2023, 580 m² ont été libérées. Les congés reçus en 2023 pour l'année 2024 portent sur 558 m², soit 1,03 % de la surface en exploitation.

Congés – Libérations 2023

LOCATAIRE	ACTIF	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² *	LOYER ANNUEL POTENTIEL*	DATE DE DÉPART
ALMIA MANAGEMENT	Ardeko	Boulogne-Billancourt (92)	58, avenue Émile Zola	Bureaux	226	109 396	31/10/2023
GRAITEC FRANCE	Italie	Paris (75)	5, avenue d'Italie	Bureaux	185	78 620	20/04/2023
LA BELLE OUVRAGE	3 ^e Lieu	Paris (75)	3-5, rue de Metz	Bureaux	84	48 300	08/12/2023
THIBAUT RIESTER	Saint-Germain	Paris (75)	120, bd. Saint-Germain	Résidentiel	58	20 288	16/03/2023
PICHON	Sainte-Anne	Paris (75)	4-8, rue Sainte-Anne	Résidentiel	26	9 330	15/09/2023
GLOBAL TRAVEL	Giraudoux	Paris (75)	18, rue Jean Giraudoux	Parkings	0	2 500	30/09/2023
TOTAL DES CONGÉS ET LIBÉRATIONS					580	268 435	

* Par transparence et en quote-part de détention.

Congés – Libérations à venir

LOCATAIRE	ACTIF	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² *	LOYER ANNUEL POTENTIEL*	DATE DE DÉPART
LOGIQUE ÉNERGIE	Giraudoux	Paris (75)	18, rue Jean Giraudoux	Bureaux	282	174 970	09/01/2024
GLOBAL TRAVEL	Giraudoux	Paris (75)	18, rue Jean Giraudoux	Bureaux	276	153 200	29/02/2024
TOTAL DES CONGÉS ET LIBÉRATION À VENIR					558	328 170	

* Par transparence et en quote-part de détention.

7 nouveaux baux et 2 renouvellements ont été finalisés au cours de l'exercice 2023 et ont permis de louer ou relouer 6 029 m² :

Actions commerciales – Nouveaux baux

LOCATAIRE	ACTIF	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² *	LOYER ANNUEL*	DATE D'EFFET
ALCOMA INVEST	Saint-Germain	Paris (75)	120, bd. Saint-Germain	Habitation	246	96 865	15/02/2023
BRUNCH STUDIO	Hauteville	Paris (75)	18, rue d'Hauteville	Bureaux	164	91 755	16/01/2023
CITIZING	Italie	Paris (75)	5, avenue d'Italie	Bureaux	185	85 238	15/05/2023
MARIGNAN	Tour Hekla**	Puteaux (92)	Rose de Cherbourg – Av. du Général de Gaulle	Bureaux	95	28 571	03/04/2023
VIP CONSEILS	Giraudoux	Paris (75)	18, rue Jean Giraudoux	Parkings	0	14 000	10/11/2023
GROUPE LK	Sainte-Anne	Paris (75)	4-8, rue Sainte-Anne	Bureaux	17	10 528	22/03/2023
MATA CAPITAL	Giraudoux	Paris (75)	18, rue Jean Giraudoux	Archives	21	5 363	20/11/2023
TOTAL					729	332 320	

* Par transparence et en quote-part de détention.

** Actif non géré par Primonial REIM France.

Actions commerciales – Renouvellements et avenants

LOCATAIRE	ACTIF	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² *	LOYER ANNUEL*	DATE D'EFFET
BNP PARIBAS	Cambium	Nanterre (92)	91-93, rue des 3 Fontanot	Bureaux	4 077	1 332 443	01/03/2023
BATIWEB.COM	Plein Centre II	Montigny-le-Bretonneux (78)	41-43, avenue du Centre	Bureaux	1 224	191 300	01/01/2023
TOTAL					5 301	1 523 743	

* Par transparence et en quote-part de détention.

Acquisitions de l'année

Il n'y a pas eu d'acquisition au cours de l'exercice 2023.

La Tour Hekla a été livrée à la fin de l'année 2022 mais des décaissements restent à réaliser. Ainsi, 2,4 millions d'euros ont été appelés en comptes courants au cours de l'année 2023.



Cessions de l'année

DATE DE CESSIION	DATE D'ACQUISITION	ACTIF	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	QUOTE-PART DE DÉTENTION	SURFACE EN M ² **	PRIX DE CESSIION NET DES FRAIS*
08/03/2023	20/12/1990	Le Croissant	Paris (75)	18, rue du Croissant	Bureaux	100,00 %	2 549	19 231 563
11/05/2023	21/12/2012	CFOC – Haussmann	Paris (75)	170, bd. Haussmann	Commerces	100,00 %	578	10 053 798
05/12/2023	13/06/1990	Descartes II	Noisy-le-Grand (93)	2, rue de la Butte Verte	Bureaux	100,00 %	6 920	7 925 699
TOTAL							10 047	37 211 060

* Par transparence et en quote-part de détention.

Les cessions passées ne préjugent pas des cessions futures.

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 2023.

ENSEMBLE DES TRAVAUX	
Travaux réalisés	8 584 972,33
Provision pour gros entretien au 31 décembre 2023	679 607,01

Sur l'exercice 2023, les travaux les plus significatifs comptabilisés sont les suivants :

GROS TRAVAUX	
Louvres – 60-62, rue du Louvre – 75002 Paris	6 297 918,14
Le Mio – 69-71, rue Miromesnil – 75008 Paris	1 284 767,17
Cambium – 85-93, rue des Trois Fontanot – 92000 Nanterre	256 086,43
Saint-Germain – 120, boulevard Saint-Germain – 75006 Paris	249 543,30
Italie – 5, avenue d'Italie – 75013 Paris	229 163,04
TOTAL	8 317 478,08

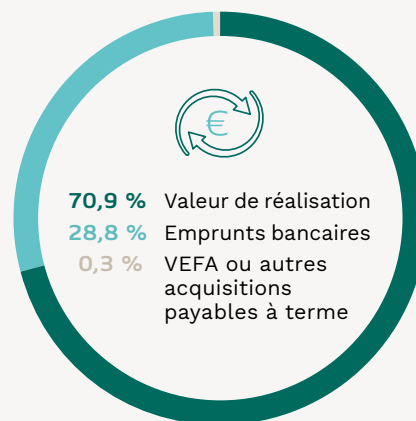
Ratio d'endettement au 31 décembre 2023

RATIO D'ENDETTEMENT

Ratio d'endettement maximal statutaire	30 %
Valeur d'expertise au 31/12/2023*	547 297 863
Dettes au 31/12/2023**	160 349 192
Ratio d'endettement 2023	29,30 %
Effet de levier (méthode de l'engagement)	1,5

* 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 : 29,1 %



Résultat et distribution

Au terme de l'exercice 2023, le résultat de la SCPI Ufifrance Immobilier s'élevait à 11 605 240,76 euros, portant ainsi, compte tenu du report à nouveau de l'exercice antérieur de 13 855 988,09 euros le montant total distribuable à 25 461 228,85 euros.

La distribution de dividendes au titre de l'exercice 2023 s'est élevée à 10 972 911,84 euros, soit 5,28 euros pour une part en jouissance tout au long de l'année.

Au titre de l'exercice 2023, une distribution de plus-value de 1,92 euros par part a également été réalisée.

Taux de Rendement Interne (TRI)

TRI ⁽¹⁾ 5 ans (2019-2023)	-0,51 %
TRI ⁽¹⁾ 10 ans (2014-2023)	2,78 %
TRI ⁽¹⁾ 15 ans (2009-2023)	4,54 %
TRI ⁽¹⁾ 20 ans (2004-2023)	5,24 %

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

Évolution du prix de la part

	2019	2020	2021	2022	2023
Prix d'exécution, tout frais compris au 1 ^{er} janvier	151,92	151,92	151,92	151,92	153,03
Résultat ⁽¹⁾	9,31	6,30	7,25	7,34	5,58
Dividende annuel brut et fiscalité étrangère	7,67	8,40	8,40	7,34	7,20
Dont pourcentage de revenus non récurrents	0,91 %	25,04 %	14,29 %	1,87 %	26,67 %
Taux de distribution ⁽²⁾	4,91 %	5,42 %	5,52 %	4,83 %	4,72 %
Report à nouveau cumulé par part en capital ^{(1) (3)}	7,38	6,48	6,53	6,67	6,97

(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, 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 2023, le report à nouveau s'élèvera à 14 488 317,01 euros, soit 6,97 euros par part et plus de 481 jours de distribution.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

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 2023, au nombre de 8 379.

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⁾
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
2022	317 965 060,00	-	2 078 203,00	8 385	-	153,03
2023	317 965 060,00	-	2 078 203,00	8 379	-	122,87

(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 2023, 19 923 parts se sont échangées sur le marché secondaire d'Ufifrance Immobilier. Le prix d'exécution tous frais compris (122,87 euros au 5 décembre 2023) permet d'établir la capitalisation d'Ufifrance Immobilier, en valeur d'achat, à 255 348 803 euros.

Les ordres de vente n'ayant pas trouvé de contrepartie, en date de la dernière confrontation de l'année, représentent 21 104 parts, soit 1,02 % 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 2023, il n'y a pas eu d'échange sur ce marché.

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 CESSIONS OU DE RETRAITS EN SUSPENS AU 31/12/2023	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UNE CESSION OU D'UN RETRAIT	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CESSIONS, LES RETRAITS (EN EUROS HT)
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
2022	38 765	1,87%	2 048	1 mois	0
2023	19 923	0,96%	21 104	2 mois	0

Le délai moyen d'exécution est une donnée calculée sur la moyenne des retraits observés sur l'exercice passé. Il n'est pas garanti à l'associé de voir son retrait exécuté dans ce délai. 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 ni la revente des parts, ni le retrait. Pour plus de détails merci de vous référer à la note d'information de la SCPI.

Valeurs de la SCPI au 31 décembre 2023

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	300 463 302,71
Participations financières	150 654 053,87
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(75 520 330,95)
Valeur comptable	375 597 025,63
Valeur comptable ramenée à une part	180,73
Valeur des immeubles « actuelle »	351 942 678,80
Valeur des parts de sociétés « actuelle »	104 864 082,57

Valeur des instruments de trésorerie « actuelle »	1 452 437,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(62 812 253,11)
Valeur de réalisation	395 446 945,26
Valeur de réalisation ramenée à une part	190,28
Valeur de réalisation	395 446 945,26
Droits d'enregistrements	25 153 525,32
Frais d'acquisition des immeubles ⁽¹⁾	412 666,00
Commission de souscription ⁽²⁾	22 158 586,14
Valeur de reconstitution	443 171 722,72
Valeur de reconstitution ramenée à une part	213,25

(1) En 2023, la valeur de reconstitution a été augmentée du taux moyen de frais d'acquisitions (autres que les droits d'enregistrements et frais de notaire) constatés depuis l'origine sur l'ensemble du patrimoine de la SCPI. Au 31 décembre 2023, celui-ci ressort à 0,0902 %.

(2) Depuis le 01/01/2022, les frais d'étude et d'exécution inclus dans la commission de souscription sont assujettis à la TVA sur option (loi n°2021-1900 du 30 décembre 2021 modifiant l'article 260 B du Code Général des Impôts).



Évolution par part en jouissance des résultats financiers

	2019		2020		2021		2022		2023	
	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU
REVENUS										
Recettes locatives brutes	9,41	80,12 %	7,52	71,05 %	6,66	64,13 %	5,43	58,72 %	5,07	56,80 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,00	0,02 %	0,01	0,07 %	0,00	0,00 %	0,01	0,11 %	0,53	5,99 %
Produits divers	2,33	19,85 %	3,06	28,88 %	3,73	35,87 %	3,81	41,17 %	3,32	37,21 %
TOTAL DES REVENUS	11,75	100,00 %	10,59	100,00 %	10,39	100,00 %	9,25	100,00 %	8,93	100,00 %
CHARGES										
Commissions de gestion	1,04	8,82 %	0,90	8,53 %	0,81	7,80 %	0,64	6,92 %	0,71	7,95 %
Autres frais de gestion*	0,69	5,91 %	1,15	10,88 %	0,71	6,86 %	1,24	13,41 %	2,52	28,23 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,14	1,21 %	0,13	1,23 %	0,10	0,92 %	0,16	1,73 %	0,06	0,67 %
Charges immobilières non récupérées	0,41	3,45 %	0,91	8,63 %	0,76	7,34 %	0,34	3,68 %	0,44	4,93 %
SOUS-TOTAL DES CHARGES EXTERNES	2,28	19,39 %	3,10	29,27 %	2,38	22,92 %	2,38	25,74 %	3,73	41,79 %
Amortissements nets										
Patrimoine	0,16	1,32 %	0,11	1,01 %	0,09	0,85 %	0,11	1,19 %	0,13	1,46 %
Autres (charges à étaler)										
Provisions										
Dotation nette relative aux provisions pour gros entretien	(0,05)	(0,43 %)	(0,01)	(0,11 %)	(0,02)	(0,20 %)	(0,16)	(1,73 %)	0,09	1,01 %
Dotation nette relative aux autres provisions ⁽¹⁾	0,06	0,48 %	1,10	10,37 %	0,69	6,68 %	(0,42)	(4,54 %)	(0,60)	(6,72 %)
SOUS-TOTAL DES CHARGES INTERNES	0,16	1,37 %	1,19	11,27 %	0,76	7,33 %	(0,47)	(5,08 %)	(0,38)	(4,26 %)
TOTAL DES CHARGES	2,44	20,76 %	4,29	40,54 %	3,14	30,25 %	1,91	20,66 %	3,35	37,53 %
RÉSULTAT	9,31	79,24 %	6,30	59,46 %	7,25	69,75 %	7,34	79,34 %	5,58	62,47 %
Report à nouveau	7,38	62,82 %	6,48	61,15 %	6,53	62,82 %	6,67	72,10 %	6,97	78,10 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	7,60	64,71 %	7,20	67,99 %	7,20	69,31 %	7,20	77,86 %	5,28	59,15 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	7,60	64,71 %	7,20	67,99 %	7,20	69,31 %	7,20	77,86 %	5,14	57,61 %

* 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 2023 d'UfiFrance Immobilier sont en baisse de 3,5% par rapport à 2022.

Le résultat d'UfiFrance Immobilier s'établit à 5,58 euros par part, en baisse de 24,0% par rapport à l'exercice 2022. La distribution de dividendes s'établit à 5,28 euros par part et le report à nouveau est porté à 6,97 euros par part.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



Emploi des fonds

	TOTAL AU 31/12/2022*	DURANT L'ANNÉE 2023	TOTAL AU 31/12/2023
Fonds collectés	442 870 893,31		442 870 893,31
Plus et moins-values sur cessions d'immeubles	34 881 119,23	(13 907 716,08)	20 973 403,15
Moins-values renouvellements immobilisations	(1 561 381,75)	404 558,83	(1 156 822,92)
Achats et cessions d'immeubles (directs ou indirects)	(492 295 513,09)	40 259 610,22	(452 035 902,87)
Comptes courants	(13 808 268,80)	(4 902 887,61)	(18 711 156,41)
Amortissements des constructions	15 265 945,17	(1 595 988,76)	13 669 956,41
Frais d'acquisition des immobilisations	(53 959 109,63)		(53 959 109,63)
Commissions de souscription	(47 636 476,22)		(47 636 476,22)
Emprunts	98 000 000,00	(12 000 000,00)	86 000 000,00
SOMMES RESTANTES À INVESTIR	(18 242 791,78)	8 257 576,60	(9 985 215,18)

* 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 2023, 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						
Montant total des factures concernées (TTC)		342 286,78	46 264,07	(78 942,06)	411 627,89	721 236,68
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)		4,63 %	0,63 %	(1,07 %)	5,56 %	9,75 %
% 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)				289 510,62	1 400 028,62	1 689 539,24
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)						
% du CA de l'exercice (TTC)				1,26 %	6,08 %	7,34 %
(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 changement substantiel durant l'exercice 2023.



Données essentielles de l'ensemble économique transparisé en quote-part de détention (uniquement les sociétés contrôlées, données exprimées en pourcentage de détention)

Conformément à la recommandation de l'ASPIM, vous trouverez ci-dessous les différents tableaux présentant les données transparisées (en pourcentage de détention) sur les actifs immobiliers détenus directement ou à travers des participations contrôlées.

Transparisation : actifs immobiliers détenus

TYPE D'ACTIFS	BUREAU	COMMERCE	MIXTE	TOTAL DU PÉRIMÈTRE
Surface en m ² (pondérée par le % de détention)	52 991	869	384	54 244
Prix d'acquisition à l'acte hors droits	430 297 674,15	27 284 500,00	1 704 185,00	459 286 359,15
Valeurs estimées du patrimoine	516 719 163,30	24 600 000,00	5 978 700,00	547 297 863,30

Transparisation : financements mis en place

TYPE D'ACTIFS	AU NIVEAU DE LA SCPI	AU NIVEAU DES FILIALES	TOTAL DU PÉRIMÈTRE
Emprunts affectés à l'immobilier	-	74 349 192,12	74 349 192,12
Emprunts affectés à l'exploitation	86 000 000,00	-	86 000 000,00
Lignes de crédits	-	-	-
Découverts bancaires	-	-	-

Transparisation : résultats retenus en pourcentage de détention

	PATRIMOINE DÉTENU EN DIRECT	PATRIMOINE DES FILIALES	TOTAL DU PÉRIMÈTRE
Résultat immobilier*	9 698 577,06	8 424 303,36	18 122 880,42
Loyers	11 316 706,69	9 599 670,90	20 916 377,59
Charges non récupérables	(1 401 074,47)	(1 102 316,59)	(2 503 391,06)
Travaux non récupérables et gros entretiens	(128 246,76)	(67 999,36)	(196 246,12)
Impact des douteux	(88 808,40)	(5 051,58)	(93 859,98)
Résultat d'exploitation	(1 978 115,32)	(662 842,76)	(2 640 958,08)
Commissions de gestion de la SGP	(1 475 067,83)	(536 032,24)	(2 011 100,07)
Autres charges d'exploitation	(503 047,49)	(126 810,52)	(629 858,01)
Résultat financier	(3 149 408,04)	(1 115 319,16)	(4 264 727,20)
Intérêts des emprunts	(4 074 404,66)	(1 665 321,65)	(5 739 726,31)
Autres charges financières	(79 096,21)	(136,57)	(79 232,78)
Produits financiers	1 004 092,83	550 139,06	1 554 231,89
Résultat exceptionnel	(4 464,33)	(1 929,75)	(6 394,08)
Résultat exceptionnel	(4 464,33)	(1 929,75)	(6 394,08)

* À l'exclusion des amortissements, des provisions pour dépréciation d'actifs immobiliers des filiales et des mouvements de PGE de la SCPI.



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 1,5 au 31 décembre 2023. 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 2023, 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 2023, 21 104 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 2023, 40 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 2023

L'enveloppe de rémunération brute attribuée par Primonial REIM France à ses collaborateurs a représenté 19 449 763 euros pour un effectif moyen de 223,7 ETP. Primonial REIM France a consacré un budget de 36 % (79 % en rémunération fixe et 21 % 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 2023
Salaires fixes	15 399
% du total des rémunérations	79 %
Rémunérations variables totales (différées + non différées)	4 050
% du total des rémunérations	21 %
dont rémunérations variables non différées	3 891
dont rémunérations variables différées	159
TOTAL	19 450
ETP moyen	223,7

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

RÉMUNÉRATION DES PERSONNELS IDENTIFIÉS PRENEURS DE RISQUES EN MILLIERS D'EUROS	AU TITRE DES PERFORMANCES 2023
Rémunération des preneurs de risques ayant un impact direct sur le profil de risque des véhicules d'investissements (dirigeants, gérants, ...)	3 831
%	55 %
Rémunération des « cadres supérieurs » (directeurs et responsables de départements non gérants, ...)	3 194
%	45 %
TOTAL	7 026
Dont salaires fixes	63 %
Dont rémunération variable	37 %



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.

LES COMPTES au 31 décembre 2023



État du patrimoine au 31 décembre 2023

	31/12/2023		31/12/2022	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	300 463 302,71	351 942 678,80	340 988 095,24	436 930 250,01
Terrains et constructions locatives	281 830 983,03	351 942 678,80	327 129 462,45	436 930 250,01
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations en cours	12 527 296,32		6 317 410,63	
Agencements, aménagements, installations	7 023 569,65		8 194 586,14	
Amortissements des aménagements et installations	(918 546,29)		(653 363,98)	
Provisions liées aux placements immobiliers	(14 349 563,42)	0,00	(15 768 649,84)	0,00
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	(13 669 956,41)		(15 265 945,17)	
Gros entretien	(679 607,01)		(502 704,67)	
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés	150 654 053,87	104 864 082,57	150 654 053,87	135 874 434,09
Immobilisations financières contrôlées	150 654 053,87	104 864 082,57	150 654 053,87	135 874 434,09
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Capital non libéré des immobilisations financières contrôlées				
TOTAL I (Placements immobiliers)	436 767 793,16	456 806 761,37	475 873 499,27	572 804 684,10
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Titres financiers non contrôlés	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances rattachées à des participations	18 747 175,59	18 747 175,59	13 815 452,16	13 815 452,16
Avances en comptes courants et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	18 747 175,59	18 747 175,59	13 815 452,16	13 815 452,16
Avances en comptes courants et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en comptes courants et créances rattachées				
TOTAL II (Immobilisations financières)	18 747 175,59	18 747 175,59	13 815 452,16	13 815 452,16
AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation	7 378,90	7 378,90	82 381,89	82 381,89
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que des titres de participation	7 378,90	7 378,90	82 381,89	82 381,89
Créances	6 338 667,39	6 338 667,39	9 175 993,97	9 175 993,97
Locataires et comptes rattachés	2 297 435,47	2 297 435,47	1 602 808,40	1 602 808,40
Provisions pour dépréciation des créances locataires	(641 435,23)	(641 435,23)	(552 626,81)	(552 626,81)
Créances fiscales	621 539,45	621 539,45	1 722 899,54	1 722 899,54
Fournisseurs et comptes rattachés	9 828,63	9 828,63	164 738,48	164 738,48
Autres créances	4 051 299,07	4 051 299,07	6 238 174,36	6 238 174,36
Valeurs de placement et disponibilités	16 460 077,89	16 271 029,31	4 769 908,11	4 769 908,11
Valeurs mobilières de placement				
Instruments de trésorerie	1 641 485,58	1 452 437,00		
Disponibilités	14 818 592,31	14 818 592,31	4 769 908,11	4 769 908,11
Fonds de remboursement				
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	22 806 124,18	22 617 075,60	14 028 283,97	14 028 283,97
AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	(686 250,00)	(686 250,00)	(2 686 250,00)	(2 686 250,00)
Dettes	(102 057 884,85)	(102 057 884,85)	(112 538 573,44)	(112 538 573,44)
Dettes financières				
– Dépôts et cautionnements reçus	(3 193 332,17)	(3 193 332,17)	(3 187 447,51)	(3 187 447,51)
– Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	(86 237 708,38)	(86 237 708,38)	(98 121 947,56)	(98 121 947,56)
– Emprunts et dettes financières divers				
– Banques créditrices	(10 300,00)	(10 300,00)	(209 163,89)	(209 163,89)
Dettes d'exploitation				
– Fournisseurs et comptes rattachés	(942 143,63)	(942 143,63)	(1 246 801,43)	(1 246 801,43)
– Locataires et comptes rattachés	(1 071 329,09)	(1 071 329,09)	(478 146,43)	(478 146,43)
Dettes diverses				
– Dettes fiscales	(1 359 805,87)	(1 359 805,87)	(615 342,18)	(615 342,18)
– Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	(376 213,32)	(376 213,32)	(124 958,86)	(124 958,86)
– Associés à régulariser	(820 212,69)	(820 212,69)	(741 241,12)	(741 241,12)
– Associés dividendes à payer	(3 655 478,93)	(3 655 478,93)	(3 743 026,87)	(3 743 026,87)
– Autres dettes diverses	(4 391 360,77)	(4 391 360,77)	(4 070 497,59)	(4 070 497,59)
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	(102 744 134,85)	(102 744 134,85)	(115 224 823,44)	(115 224 823,44)
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	20 067,55	20 067,55	26 025,48	26 025,48
Produits constatés d'avance	0,00	0,00	(50 583,48)	(50 583,48)
TOTAL V (Comptes de régularisation)	20 067,55	20 067,55	(24 558,00)	(24 558,00)
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I + II + III + IV + V)	375 597 025,63		388 467 853,96	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (1)		395 446 945,26		485 399 038,79

(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 2023 au 31 décembre 2023

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE AU 01/01/2023	AFFECTATION 2022	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION CLÔTURE AU 31/12/2023 ⁽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	33 319 737,48		(13 503 157,25)	19 816 580,23
Réserves	16 820,93			16 820,93
Report à nouveau	13 562 615,30	293 372,79	(0,00)	13 855 988,09
Résultat de l'exercice	293 372,79	(293 372,79)	632 328,92	632 328,92
Résultat de l'exercice ⁽²⁾	15 256 434,39	(15 256 434,39)	11 605 240,76	11 605 240,76
Acomptes sur distribution	(14 963 061,60)	14 963 061,60	(10 972 911,84)	(10 972 911,84)
TOTAL GÉNÉRAL	388 467 853,96		(12 870 828,33)	375 597 025,63

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

(2) Avant acomptes et prélèvement libératoire.



Compte de résultat au 31 décembre 2023

	31/12/2023	31/12/2022
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	10 535 615,37	11 288 799,27
Charges facturées	1 845 159,95	1 275 897,57
Produits des participations contrôlées	6 034 797,78	6 883 746,91
Produits annexes	781 091,32	837 328,06
Reprises de provisions pour gros entretien	148 145,66	425 225,90
Transferts de charges immobilières	850 027,65	(1 580,00)
TOTAL I : Produits immobiliers	20 194 837,73	20 709 417,71
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 845 159,95	1 275 897,57
Travaux de gros entretien	63 558,77	207 650,23
Charges d'entretien du patrimoine locatif	64 687,99	116 672,78
Dotations aux provisions pour gros entretien	325 048,00	93 000,00
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	2 251 102,12	1 069 479,46
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières	4 549 556,83	2 762 700,04
Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)	15 645 280,90	17 946 717,67
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation	2 000 000,00	
Transfert de charges d'exploitation		
Reprises de provisions pour créances douteuses	78 077,07	1 058 203,92
Autres produits d'exploitation	13,15	49,39
TOTAL I : Produits d'exploitation	2 078 090,22	1 058 253,31
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la Société de Gestion	1 475 067,83	1 337 250,40
Commissions de souscription		
Charges d'exploitation de la Société		
Diverses charges d'exploitation	503 060,64	760 947,39
Dotations aux amortissements d'exploitation	265 182,31	224 356,76
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses	166 885,47	176 166,85
TOTAL II : Charges d'exploitation	2 410 196,25	2 498 721,40
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	(332 106,03)	(1 440 468,09)
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants	107 452,68	11 752,12
Autres produits financiers	1 004 092,83	1 799,97
Reprises de provisions sur charges financières		
Transfert de charges financières		
Total I : Produits financiers	1 111 545,51	13 552,09
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	4 074 404,66	1 225 772,04
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	79 096,21	47 650,55
Dépréciations	661 514,42	
Total II : Charges financières	4 815 015,29	1 273 422,59
Résultat financier C = (I - II)	(3 703 469,78)	(1 259 870,50)
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	86 052,47	190 234,55
Reprises de provisions exceptionnelles		
Transfert de charges exceptionnelles		
Total I : Produits exceptionnels	86 052,47	190 234,55
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	90 516,80	180 179,24
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	90 516,80	180 179,24
Résultat exceptionnel D = (I - II)	(4 464,33)	10 055,31
RÉSULTAT NET (A + B + C + D)	11 605 240,76	15 256 434,39

ANNEXE FINANCIÈRE



TOUR HEKLA – PUTEAUX (92)
Droits photo : AJN



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.

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.

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 ».

Au 31 décembre 2023, les travaux de cette nature dans la SCPI UfiFrance Immobilier s'élèvent à 7 023 569,65 euros.

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

Au 31 décembre 2023, une dotation aux amortissements a été comptabilisée pour 265 182,31 euros.

Le poste « amortissements des aménagements et installations » s'établit donc à 918 546,29 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-values de cessions 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 2023, les travaux de cette nature dans la SCPI UfiFrance Immobilier s'élèvent à 1 156 822,92 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. Les reliquats à verser correspondants aux derniers appels de fonds (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 2022, les frais d'étude et d'exécution inclus dans la commission de souscription sont assujettis à la TVA sur option (loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 modifiant l'article 260 B 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 2021.

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 2023, 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-flows* (DCF).

Au 31 décembre 2023, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier détenu en direct par la SCPI Ufrance Immobilier est de 351 942 678,80 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'investissements 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 2023, la SCPI Ufrance Immobilier détient des participations dans le capital de douze sociétés civiles immobilières pour un montant total de 150 654 053,87 euros. À cette même date, l'actif net comptable réévalué de ces dernières s'établit à 104 864 082,57 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 Plan Comptable Général et restent à l'actif du bilan en immobilisations financières. Leurs revenus s'inscrivent en produits financiers au compte de résultat.

Entretien des immeubles

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

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

Depuis le 1^{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 2023, la dotation à la provision pour gros entretien selon la méthode décrite ci-dessus s'établit à 325 048,00 euros.

Une reprise de provision pour gros entretien a été constatée dans les comptes à fin 2023 pour un total de 148 145,66 euros.

Au 31 décembre 2023, la provision pour gros entretien s'établit à 679 607,01 euros.

Plus ou moins-values de cessions

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 au notaire, de déposer la déclaration d'impôt sur la plus-value immobilière et d'acquiescer, lors des formalités de publicité foncière, cet impôt dû 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-values le permet, la SCPI proposera à l'assemblée générale la distribution d'une partie du produit de la vente.

Cette distribution correspondra pour une part, au montant de l'impôt au taux de droit commun appliqué aux associés soumis au régime des particuliers. Le montant de la distribution est prélevé sur le compte de plus ou moins-values sur cessions d'immeubles.

Pour les associés 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 2023, la SCPI a cédé trois actifs immobiliers qui ont dégagé une moins-value nette comptable de 9 712 282,49 euros.

Les honoraires d'arbitrages ont fait l'objet d'un transfert de charges immobilières sur le compte de plus ou moins-values à hauteur 850 027,65 euros.

Une distribution partielle du compte de plus-values de 997 537,44 euros a été effectuée chaque trimestre soit une distribution totale pour l'année 2023 de 3 990 149,76 euros au profit des associés présents au capital à la date de la distribution.

Risque de taux

L'article L. 211-1 III du Code monétaire et financier prévoit que les SCPI peuvent détenir des instruments financiers à terme, en vue de la couverture du risque de change ou de



taux. Des instruments de couverture, de type CAP (plafond) ou SWAP (option pour un taux fixe) peuvent être souscrits.

Ces instruments financiers font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine dans la colonne « Valeurs bilantielles » pour le montant de la prime nette amortie.

En contrepartie, une rémunération de la prime est comptabilisée au compte de résultat, en produits financiers.

La SCPI UfiFrance a souscrit en 2023 deux CAP pour un total de 2 303 000 euros.

Au 31 décembre 2023, la valeur résiduelle des CAP s'élève à 1 641 485,58 euros. La juste valeur des CAP s'élève à 1 452 437,00 euros et est inscrite dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine.

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 166 885,47 euros a été constituée au 31 décembre 2023. Les reprises se sont élevées à 78 077,07 euros.

Au 31 décembre 2023, la provision pour dépréciation des créances douteuses s'établit à 641 435,23 euros.

Commissions de la Société de Gestion

Lors de l'assemblée générale extraordinaire du 6 juillet 2022, a été pris en compte le nouveau régime de variabilité de l'exonération de TVA applicable à certaines commissions. L'AGE 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 souscriptions, de gestion, d'investissements et d'arbitrages, 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*, aux cessions et mutations de parts de SCPI, et au pilotage de travaux restent de plein droit assujettis à la TVA.

Les statuts et la note d'information de la SCPI ont été mis à jour.

Commissions de gestion

Elle est désormais 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, dont, par ordre de priorité :
 - 10 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur) rémunérant les missions de *property management*, et
 - le solde, facturé HT (éventuellement augmenté 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), rémunérant les missions d'*asset management* et de *fund management* ;
- 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 2023, la commission de gestion s'élève à 1 475 067,83 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.

Ce produit figure sur la ligne « Produits annexes » du compte de résultat de 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 2023, la commission refacturée s'élève à 693 137,65 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	
Commissions de gestion (HT)	1 475 067,83
Commissions de cessions d'actifs immobiliers (HT)	471 152,65
Commissions de réinvestissements (HT)	0,00
Rémunérations versées	
Refacturation des prestations de <i>property management</i> (HT)	693 137,65
Refacturation des rétrocessions sur frais d'acquisition (TTC)	0,00
SCI Pearl	
Avances en comptes courants	50 000,00
Intérêts des avances en comptes courants	766,25
Dividendes	799 217,34
SCI Quadrans Est	
Avances en comptes courants	98 545,84
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	385 141,26
SCI Quadrans Sud	
Avances en comptes courants	82 939,05
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	334 112,44
SCI Quadrans Nord	
Avances en comptes courants	63 344,17
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	253 166,93
SCI Quadrans Ouest	
Avances en comptes courants	98 058,55
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	395 044,82



SCI Ardeko	
Avances en comptes courants	-
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	326 090,03
SCI Le Vinci	
Avances en comptes courants	-
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	1 629 382,50
SCI Boulogne Le Gallo	
Avances en comptes courants	-
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	787 360,00
SCI Issy Shift	
Avances en comptes courants	-
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	997 433,18
SCI des 3 à 5 rue de Metz	
Avances en comptes courants	3 082 972,80
Intérêts des avances en comptes courants	35 252,93
Dividendes	-
SCI Preim Private 2	
Avances en comptes courants	-
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	127 849,28

Faits significatifs 2023 et événements post clôture

Emprunts

Le 8 mars 2023, la SCPI Ufrance a contracté un nouvel emprunt auprès de la banque Palatine pour un montant total maximum de 20 millions d'euros et pour une durée de 2 ans.

Le 27 novembre 2023, l'emprunt de 30 millions d'euros, contracté auprès de la Caisse d'Épargne et de Prévoyance d'Île-de-France le 8 décembre 2022, a fait l'objet d'une demande d'extension de sa durée et ce, pour un an, soit jusqu'au 8 décembre 2025.

Au 31 décembre 2023, le tirage des emprunts est de 86 millions d'euros et les intérêts payés au cours de l'exercice s'élèvent à 4 074 404,66 euros.

Instruments financiers

Le 12 avril 2023, afin de se couvrir contre le risque de taux, la SCPI Ufrance a conclu avec la banque Natixis deux opérations de garantie de taux.

La première d'un montant notionnel de 20 millions d'euros et d'une durée d'un an avec un taux plafond garanti à 2 %, assortie d'une prime de 323 000 euros.

La seconde d'un montant notionnel de 50 millions d'euros et d'une durée de trois ans avec un plafond garanti à 2 %, assortie d'une prime de 1 980 000 euros.

Au 31 décembre 2023, la juste valeur des CAP s'élève à 1 452 437,00 euros.

Acquisitions et cessions du patrimoine immobilier

Les mouvements réalisés sur le patrimoine courant 2023 (y compris sur les titres) sont détaillés dans la partie variations des Immobilisations de ce rapport.

Le 21 décembre 2023, une promesse de vente a été signée en vue de la cession de l'actif situé 5 avenue d'Italie au prix de 10 800 000 euros. La vente a été signée le 27 mars 2024.

Environnement économique

L'environnement macroéconomique en 2023 en zone euro a été marqué par la hausse des taux directeurs de la Banque Centrale Européenne jusqu'à 4,50 %, dans un contexte de lutte contre l'inflation. Les conséquences sur la croissance économique sont négatives, via un renchérissement du coût du crédit et une plus forte rémunération de l'épargne au détriment de la consommation. Cependant, les économies européennes ont démontré une certaine résilience et échappé à la récession en 2023. Au vu du ralentissement spectaculaire de l'inflation en fin d'année 2023, désormais proche de la cible de 2 %, le consensus économique table sur une baisse des taux d'intérêts au cours de l'année 2024. Cependant des facteurs d'incertitude subsistent : la montée des tensions géopolitiques et ses effets sur les coûts des matières premières, l'endettement de certains États, et le risque politique lié à la convergence des échéances électorales (51 % de la population mondiale sera appelée aux urnes en 2024).

Les marchés immobiliers sont touchés directement par les évolutions du contexte financier. L'indexation des loyers à des indices fortement corrélés à l'inflation (ILAT, ILC, IRL) a un impact positif sur le revenu locatif lorsque l'inflation augmente. En revanche, la montée des taux directeurs a des impacts négatifs à plusieurs niveaux. Premièrement, la montée des taux directeurs établit la rémunération du placement sans risque à des niveaux sensiblement plus élevés (2,5 % en fin d'année pour l'OAT 10 ans français contre 0 % deux ans auparavant), ce qui augmente le rendement exigible par les investisseurs immobiliers, et réduit les prix qui sont acceptables pour eux. Les valeurs d'expertise ont donc été généralement révisées à la baisse au cours de l'année 2023. Cette dévaluation est particulièrement forte pour l'immobilier de bureau et la logistique, mais elle touche toutes les typologies. Deuxièmement, le coût de l'endettement est plus élevé, et les refinancements tendent à déprécier fortement la valeur des actifs. Troisièmement, dans le cadre des fonds immobiliers ouverts, la perspective de baisse des valeurs des parts peut déclencher des demandes de retraits. Si elles sont supérieures au montant des souscriptions, elles peuvent alors infléchir la stratégie du fonds jusqu'à la pousser à des arbitrages d'actifs dans des conditions défavorables, accélérant ainsi la dévaluation initiale du fonds.



Chiffres significatifs

	2023	2022
COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE		
Produits de la SCPI	23 470 525,93	21 971 457,66
dont loyers	10 535 615,37	11 288 799,27
Total des charges	11 865 285,17	6 715 023,27
Résultat	11 605 240,76	15 256 434,39
Dividende	10 972 911,84	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	375 597 025,63	388 467 853,96
Immobilisations locatives	300 463 302,71	340 988 095,24
Titres, parts et actions des entités contrôlées	150 654 053,87	150 654 053,87
Avances en comptes courants et créances rattachées à des participations contrôlées	18 747 175,59	13 815 452,16
	GLOBAL 2023	PAR PART 2023
AUTRES INFORMATIONS		
Bénéfice	11 605 240,76	5,58*
Dividende	10 972 911,84	5,28*
PATRIMOINE		
Valeur vénale / expertise	456 806 761,37	219,81
Valeur comptable	375 597 025,63	180,73
Valeur de réalisation	395 446 945,26	190,28
Valeur de reconstitution	443 171 722,72	213,25

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

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	EXERCICE 2023		EXERCICE 2022	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Bureaux	260 941 506,39	327 342 678,80	298 184 184,61	401 130 250,01
Commerces	26 994 500,00	24 600 000,00	36 486 500,00	35 800 000,00
TOTAL	287 936 006,39	351 942 678,80	334 670 684,61	436 930 250,01
IMMOBILISATIONS EN COURS*				
Bureaux	12 527 296,32		6 317 410,63	
TOTAL	12 527 296,32	0,00	6 317 410,63	0,00
PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES				
SCI Ardeko	15 181 100,00	8 647 000,00	15 181 100,00	12 497 281,50
SCI Boulogne Le Gallo	14 010 163,85	8 304 634,86	14 010 163,85	12 096 078,22
SCI Tour Hekla**	15 529 416,39	8 023 183,55	15 529 416,39	13 621 739,75
SCI Le Vinci	22 522 094,99	13 345 854,97	22 522 094,99	15 110 995,51
SCI Pearl	26 619 938,50	24 883 565,09	26 619 938,50	27 935 117,48
SCI Quadrans Est	6 325 137,67	4 300 602,12	6 325 137,67	5 216 650,78
SCI Quadrans Nord	3 872 843,26	3 186 234,01	3 872 843,26	4 360 139,63
SCI Quadrans Ouest	5 878 794,11	4 239 085,36	5 878 794,11	5 758 866,21
SCI Quadrans Sud	4 726 520,37	3 268 588,05	4 726 520,37	4 174 390,72
SCI des 3 à 5 rue de Metz	16 331 447,24	12 969 677,29	16 331 447,24	14 531 975,14
SCI Issy Shift	16 632 963,43	10 377 355,40	16 632 963,43	16 359 307,17
SCI Preim Private 2	3 023 634,06	3 318 301,87	3 023 634,06	4 211 891,98
TOTAL	150 654 053,87	104 864 082,57	150 654 053,87	135 874 434,09
TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	451 117 356,58	456 806 761,37	491 642 149,11	572 804 684,10



.../...

	EXERCICE 2023		EXERCICE 2022	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES				
SCI Tour Hekla **	15 235 296,00	15 235 296,00	12 875 296,00	12 875 296,00
SCI Quadrans Est	98 545,84	98 545,84		
SCI Quadrans Nord	63 344,17	63 344,17		
SCI Quadrans Ouest	98 058,55	98 058,55		
SCI Quadrans Sud	82 939,05	82 939,05		
SCI Pearl	50 766,25	50 766,25	50 423,45	50 423,45
SCI des 3 à 5 rue de Metz	3 118 225,73	3 118 225,73	889 732,71	889 732,71
TOTAL	18 747 175,59	18 747 175,59	13 815 452,16	13 815 452,16
TOTAL GÉNÉRAL	469 864 532,17	475 553 936,96	505 457 601,27	586 620 136,26

* 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 ».

** SCI non gérée par Primonial REIM France.

Inventaire détaillé des placements immobiliers

L'ensemble des participations sont des sociétés gérées par Primonial REIM France sauf mention contraire.

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	100,00 %	20/04/1989	2 183	22 092 646,32		1 491 836,23		23 584 482,55
Paris (75)	4, cité de Londres	100,00 %	17/01/1990	2 695	35 651 585,19		548 653,65		36 200 238,84
Paris (75)	18, rue d'Hauteville	100,00 %	26/04/1990	1 014	7 728 235,24		120 909,31		7 849 144,55
Nanterre (92)	126, av. Georges Clémenceau	100,00 %	27/04/1990	2 326	4 182 133,89		110 628,72		4 292 762,61
Paris (75)	5, avenue d'Italie	100,00 %	01/06/1990	1 875	13 339 289,01		916 067,90		14 255 356,91
Paris (75)	47, rue de Monceau	100,00 %	26/12/1990	1 536	17 988 984,04				17 988 984,04
Nanterre (92)	91-93, rue des 3 Fontanot	100,00 %	30/06/1992	4 051	17 589 567,61		889 927,59		18 479 495,20
Montigny-le-Bretonneux (78)	41-43, avenue du Centre	100,00 %	27/04/1993	4 494	10 532 116,79		1 114 612,82		11 646 729,61
Paris (75)	120, boulevard Saint-Germain	100,00 %	30/09/1993	2 549	9 909 186,12		2 201 284,43		12 110 470,55
Paris (75)	69-71, rue Miromesnil	100,00 %	27/12/2013	2 549	24 093 190,00		10 880 945,87		34 974 135,87
Paris (75)	60, rue du Louvre	100,00 %	02/12/2014	3 017	34 116 048,22	(2 837,65)	11 947 986,36		46 066 872,23
Paris (75)	4-8, rue St-Anne	37,50 %	17/12/2015	2 753	32 102 078,37	2 197 924,62	74 179,35		29 978 333,10
Courbevoie (92)	Terrain Le Vinci – 4, allée de l'Arche	45,00 %	22/12/2017	-	17 254 472,12	1 212 675,47			16 041 796,65
TYPLOGIE : COMMERCE									
Paris (75)	64, rue Bonaparte	100,00%	20/12/2012	340	9 150 000,00			(290 000,00)	8 860 000,00
Paris (75)	64, rue Bonaparte	100,00%	03/04/2013	529	18 134 500,00				18 134 500,00
TOTAL IMMOBILIER DIRECT				31 911	273 864 032,92	3 407 762,44	30 297 032,23	(290 000,00)	300 463 302,71

TYPLOGIE : BUREAU									
Boulogne-Billancourt (92)	SCI Ardeko	10,06 %	29/09/2015	2 023	15 181 100,00				15 181 100,00
Boulogne-Billancourt (92)	SCI Boulogne Le Gallo	5,08 %	29/09/2017	1 771	14 010 163,85				14 010 163,85
Puteaux (92)	SCI Tour Hekla*	5,00 %	13/12/2017	3 665	15 529 416,39				15 529 416,39
Courbevoie (92)	SCI Le Vinci	45,00 %	22/12/2017	4 597	22 522 094,99				22 522 094,99
Paris (75)	SCI Quadrans Est	3,51 %	03/05/2018	950	6 325 137,67				6 325 137,67
Paris (75)	SCI Quadrans Nord	3,51 %	03/05/2018	596	3 872 843,26				3 872 843,26



.../...

VILLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACE EN M ²	PRIX D'ACQUISITION	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX	GARANTIES LOCATIVES	VALEURS COMPTABLES
Paris (75)	SCI Quadrans Ouest	3,51 %	03/05/2018	901	5 878 794,11				5 878 794,11
Paris (75)	SCI Quadrans Sud	3,51 %	03/05/2018	756	4 726 520,37				4 726 520,37
Paris (75)	SCI Pearl	100,00 %	18/10/2018	2 985	26 619 938,50				26 619 938,50
Paris (75)	SCI des 3 à 5 rue de Metz	40,00 %	15/12/2020	1 403	16 331 447,24				16 331 447,24
Issy-les-Moulineaux (92)	SCI Issy Shift	5,00 %	09/10/2020	2 302	16 632 963,43				16 632 963,43
TYPLOGIE : MIXTE									
Paris (75)	SCI Preim Private 2	36,50 %	04/03/2022	384	3 023 634,06				3 023 634,06
TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (participations financières)				22 333	150 654 053,87	-	-	-	150 654 053,87
	SCI Tour Hekla *	5,00 %			15 235 296,00				15 235 296,00
	SCI Quadrans Est	3,51 %			98 545,84				98 545,84
	SCI Quadrans Nord	3,51 %			63 344,17				63 344,17
	SCI Quadrans Ouest	3,51 %			98 058,55				98 058,55
	SCI Quadrans Sud	3,51 %			82 939,05				82 939,05
	SCI Pearl	100,00 %			50 766,25				50 766,25
	SCI des 3 à 5 rue de Metz	40,00 %			3 118 225,73				3 118 225,73
TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (créances rattachées à des participations)					18 747 175,59	-	-	-	18 747 175,59
TOTAL GÉNÉRAL				54 244	443 265 262,38	3 407 762,44	30 297 032,23	(290 000,00)	469 864 532,17

* SCI non gérée par Primonial REIM France.

La valeur vénale hors droits du patrimoine immobilier de la SCPI au 31 décembre 2023 est de 456 806 761 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

L'ensemble des participations sont des sociétés gérées par Primonial REIM France sauf mention contraire.

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	8 647 000,00	15 090 000,00	(29 770 051,71)	85 951 103,70	10,06 %
SCI Boulogne le Gallo	14 010 163,85	8 304 634,86	27 545 996,00	(59 107 477,24)	163 399 598,99	5,08 %
SCI Le Vinci	22 522 094,99	13 345 854,97	153 973,49	2 978 723,38	4 370 015,38	45,00 %
SCI Tour Hekla*	15 529 416,39	8 023 183,55	31 023 000,00	(111 971 125,00)	160 463 671,00	5,00 %
SCI Quadrans Est	6 325 137,67	4 300 602,12	3 733 476,30	4 487 147,69	29 306 991,81	3,51 %
SCI Quadrans Nord	3 872 843,26	3 186 234,01	5 975 752,90	20 190 539,94	46 487 905,33	3,51 %
SCI Quadrans Ouest	5 878 794,11	4 239 085,36	8 897 106,70	5 026 529,83	46 590 102,82	3,51 %
SCI Quadrans Sud	4 726 520,37	3 268 588,05	6 712 887,60	4 430 719,61	29 970 681,35	3,51 %
SCI Pearl	26 619 938,50	24 883 565,09	239 440,00	288 194,74	20 711 139,52	100,00 %
SCI des 3 à 5 rue de Metz	16 331 447,24	12 969 677,29	635 000,00	(653 268,49)	6 045 519,45	40,00 %
SCI Issy Shift	16 632 963,43	10 377 355,40	32 736 030,00	(73 646 154,84)	207 547 298,13	5,00 %
SCI Preim Private 2	3 023 634,06	3 318 301,87	842 000,00	270 265,60	6 943 973,43	36,50 %
TOTAL	150 654 053,87	104 864 082,57				



.../...

ENTITÉ	VALEUR COMPTABLE N	VALEUR ESTIMÉE N	CAPITAL	RÉSULTAT	CAPITAUX PROPRES	QUOTE-PART DÉTENU (EN %)
AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES						
SCI Tour Hekla*	15 235 296,00	15 235 296,00				
SCI Quadrans Est	98 545,84	98 545,84				
SCI Quadrans Nord	63 344,17	63 344,17				
SCI Quadrans Ouest	98 058,55	98 058,55				
SCI Quadrans Sud	82 939,05	82 939,05				
SCI Pearl	50 766,25	50 766,25				
SCI des 3 à 5 rue de Metz	3 118 225,73	3 118 225,73				
TOTAL	18 747 175,59	18 747 175,59				

* SCI non gérée par Primonial REIM France.

Variation des immobilisations entre le 1^{er} janvier 2023 et le 31 décembre 2023

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS	
Solde au 01/01/2023	327 419 462,45
Cessions de l'exercice	
Le Croissant – 18, rue du Croissant – Paris (75)	(26 373 679,98)
CFOC – Haussmann – 170, boulevard Hausmann – Paris (75)	(9 492 000,00)
Descartes II – 2, rue de la Butte Verte – Noisy-Le-Grand (93)	(11 188 651,12)
Acquisitions de l'exercice	
Travaux immobilisables	
Le Mio – 69-71, rue Miromesnil – Paris (75)	1 279 790,21
120, boulevard Saint-Germain – Paris (75)	118 385,11
4-8, rue Sainte-Anne – Paris (75)	69 492,20
5, avenue d'Italie – Paris (75)	91 179,47
Sortie d'immobilisations (renouvellements)	197 004,69
SOLDE DES TERRAINS ET CONSTRUCTIONS AU 31/12/2023	282 120 983,03

GARANTIES LOCATIVES	
Solde au 01/01/2023	(290 000,00)
Cessions de l'exercice	
Acquisitions de l'exercice	
SOLDE DES GARANTIES LOCATIVES AU 31/12/2023	(290 000,00)
TOTAL DES TERRAINS, CONSTRUCTIONS ET GARANTIES LOCATIVES AU 31/12/2023	281 830 983,03

AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS	
Solde au 01/01/2023	8 194 586,14
Cession de l'exercice	
Descartes II – 2, rue de la Butte Verte – Noisy-Le-Grand (93)	(1 465 000,00)
Comptabilisations de l'exercice	
126, av. Georges Clémenceau – Nanterre (92)	18 400,45
120, boulevard Saint-Germain – Paris (75)	97 662,96
Montigny – 41-43 avenue du Centre – Montigny-Le-Bretonneux (78)	42 731,00
18, rue d'Hauteville – Paris (75)	96 165,00
5, avenue d'Italie – Paris (75)	39 024,10
SOLDE DES AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS AU 31/12/2023	7 023 569,65

AMORTISSEMENTS DES AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS	
Solde au 01/01/2023	(653 363,98)
Cessions de l'exercice	
Comptabilisations de l'exercice	
Cambium – 91-93, rue des 3 Fontanot – Nanterre (92)	(55 281,45)
18, rue d'Hauteville – Paris (75)	(49 187,32)
126, av. Georges Clémenceau – Nanterre (92)	(2 814,74)
5, avenue d'Italie – Paris (75)	(11 971,24)
Montigny – 41-43 avenue du Centre – Montigny-Le-Bretonneux (78)	(95 679,03)
120, boulevard Saint-Germain – Paris (75)	(47 318,83)
4-8, rue Sainte-Anne – Paris (75)	(2 929,70)
SOLDE DES AMORTISSEMENTS DES AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS AU 31/12/2023	(918 546,29)

IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	
Solde au 01/01/2023	6 317 410,63
Comptabilisations de l'exercice	
18, rue d'Hauteville – Paris (75)	3 325,00
Cambium – 91-93, rue des 3 Fontanot – Nanterre (92)	243 211,53
Montigny – 41-43, avenue du Centre – Montigny-Le-Bretonneux (78)	45 663,00
Louvre – 60, rue du Louvre – Paris (75)	6 293 841,95
Giraudoux – 18, rue Jean Giraudoux – Paris (75)	3 118,00
Montigny – 41-43, avenue du Centre – Montigny-Le-Bretonneux (78)	47 826,00
Livraisons d'immobilisations en cours	
18, rue d'Hauteville – Paris (75)	(90 440,00)
126, av. Georges Clémenceau – Nanterre (92)	(5 226,74)
120, boulevard Saint-Germain – Paris (75)	(201 869,47)
5, avenue d'Italie – Paris (75)	(91 179,47)
4-8, rue Sainte-Anne – Paris(75)	(38 384,11)
SOLDE DES IMMOBILISATIONS EN COURS AU 31/12/2023	12 527 296,32
TOTAL DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31/12/2023	300 463 302,71


**DÉPRÉCIATIONS EXCEPTIONNELLES DES IMMOBILISATIONS
AMORTISSEMENT DES CONSTRUCTIONS APRÈS 81**

Solde au 01/01/2023	15 265 945,17
Cessions de l'exercice	
Le Croissant – 18, rue du Croissant – Paris (75)	(2 591 633,29)
Descartes II – 2, rue de la Butte Verte – Noisy-Le-Grand (93)	995 644,53
Acquisitions de l'exercice	
SOLDE DES DÉPRÉCIATIONS EXCEPTIONNELLES DES IMMOBILISATIONS AU 31/12/2023	13 669 956,41

TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES

Solde au 01/01/2022	150 654 053,87
Comptabilisations de l'exercice	
SOLDE DES TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES AU 31/12/2023	150 654 053,87

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

Solde au 01/01/2023	13 815 452,16
Comptabilisations de l'exercice	
SCI Tour Hekla	2 360 000,00
SCI des 3 à 5 rue de Metz	2 228 493,02
SCI Pearl	342,80
SCI Quadrans Est	98 545,84
SCI Quadrans Nord	63 344,17
SCI Quadrans Ouest	98 058,55
SCI Quadrans Sud	82 939,05
SOLDE DES AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES AU 31/12/2023	18 747 175,59

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Solde de dépôts versés au 01/01/2023	82 381,89
Fonds de roulement versés aux syndicats	5 331,93
Fonds de roulement restitués par les syndicats (actifs cédés)	(80 334,92)
SOLDE DES DÉPÔTS VERSÉS AU 31/12/2023	7 378,90

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-VALUES COMPTABLES SUR CESSIONS D'IMMEUBLE
Solde du compte des plus ou moins-values au 01/01/2023					34 881 119,23
Régularisations cessions antérieures					(205 283,83)
Cession Le Croissant – 18, rue du Croissant – Paris (75)	20/12/1990	08/03/2023	19 231 562,50	23 782 046,69	(4 550 484,19)
Distribution plus-values 1T 2023 (le 31/01/2023)					(997 537,44)
Cession CFOC – Haussmann – 170, boulevard Haussmann – Paris (75)	21/12/2012	11/05/2023	10 053 798,44	9 492 000,00	561 798,44
Distribution plus-values 2T 2023 (le 30 juin 2023)					(997 537,44)
Distribution plus-values 3T 2023 (le 30 septembre 2023)					(997 537,44)
Cession Descartes II – 2, rue de la Butte Verte – Noisy-Le-Grand (93)	13/06/1990	05/12/2023	7 925 698,91	13 649 295,65	(5 723 596,74)
Distribution plus-values 4T 2023 (le 31 décembre 2023)					(997 537,44)
SOLDE DU COMPTE DES PLUS OU MOINS-VALUES AU 31/12/2023					20 973 403,15

Relevé des provisions

	MONTANTS DES PROVISIONS AU 31/12/2022	DOTATIONS 2023	PROVISIONS UTILISÉES OU REPRISES	CESSIONS ⁽¹⁾	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2023
Pour gros entretien	502 704,67	325 048,00	(148 145,66)		679 607,01
Pour créances douteuses	552 626,81	166 885,47	(78 077,07)		641 435,21
Pour risques et charges	2 686 250,00		(2 000 000,00)		686 250,00
TOTAL	3 741 581,48	491 933,47	(2 226 222,73)		2 007 292,22

(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-values sur cessions d'immobilisations.



Relevé des amortissements

	DURÉE DES AMORTISSEMENTS	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 01/01/2023	DOTATION 2023	CESSIONS ⁽¹⁾	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 31/12/2023
Agencements, aménagements et installations	6 ans	653 363,98	265 182,31		918 546,29
TOTAL		653 363,98	265 182,31	-	918 546,29

(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-values sur cessions d'immobilisations.

Relevé des instruments financiers

	DURÉE	VALEUR BRUTE DES CAP AU 01/01/2023	DOTATIONS 2023	VALEUR NETTE DES CAP AU 31/12/2023
Instruments financiers (CAP)	1 an	323 000,00	217 098,36	105 901,64
Instruments financiers (CAP)	3 ans	1 980 000,00	444 416,06	1 535 583,94
TOTAL		2 303 000,00	661 514,42	1 641 485,58

Détail des créances locataires

Locataires	289 510,62
Locataires : factures à établir	607 896,23
Locataires : créances douteuses	1 400 028,62
TOTAL	2 297 435,47

Charges constatées d'avance

Assurances Dommage Ouvrage	3 201,80
Commission d'agent (BNP)	16 865,75
TOTAL	20 067,55

Détail des charges refacturées

Appels de provisions syndics	1 301,34
Entretien et réparations	4 208,07
Primes d'assurances	23 858,74
Taxes bureaux	479 175,12
Taxes stationnements	7 784,33
Taxes foncières	821 529,49
Taxes ordures ménagères	148 732,03
Autres taxes immobilières	(756,68)
Honoraires de gestion	359 327,51
Frais d'actes et contentieux	-
TOTAL	1 845 159,95

Produits constatés d'avance

Il n'y a pas de produits constatés d'avance au 31 décembre 2023.

Charges à payer et produits à recevoir

CHARGES À PAYER	
Fournisseurs – factures non parvenues	738 840,57
Locataires – avoirs à établir	109 367,55
État – charges à payer	-
Intérêts courus sur emprunts	237 708,38
Intérêts à payer (agios)	10 300,00
Autres charges à payer assurances	6 535,95
TOTAL	1 102 752,45

PRODUITS À RECEVOIR	
Locataires – factures à établir	607 896,23
État – produits à recevoir	16 801,00
Produits à recevoir	-
Fournisseurs – avoirs à recevoir	1 260,00
Banques – intérêts à recevoir (comptes créditeurs)	77 553,06
Intérêts courus sur comptes courants	36 019,18
TOTAL	739 529,47

Détail des charges non refacturées

Charges locatives	295 505,24
Taxes foncières et TOM	107 951,57
Taxes bureaux	73 130,33
Taxes stationnements	1 005,50
Autres taxes immobilières	15 157,93
Primes d'assurances	28 571,93
Frais d'actes et contentieux	53 228,28
Honoraires d'expertises	18 647,10
Honoraires d'avocats	135 813,98
Autres honoraires de commercialisation	471 070,66
Honoraires de gestion (<i>property manager</i>)	181 771,34
Honoraires divers	-
Honoraires d'arbitrages*	850 027,65
Mission de mètre	16 350,00
Décret tertiaire (DEEPI, ESG, ISR)	2 870,61
Missions certifications	-
Honoraires d'audit dégrèvement	-
Indemnités versées	-
TOTAL DES AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	2 251 102,12

* Depuis le 01/01/2022, les honoraires d'arbitrages sont assujettis à la TVA sur option (loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 modifiant l'article 260 B du Code Général des Impôts).



Commissions de gestion

Commissions de gestion SCPI	1 053 561,54
Commissions de gestion par transparence (filiales)	420 839,40
Commissions de gestion HT	1 474 400,94
Commissions de gestion soumises à TVA*	693 137,65
Prorata TVA NR 0,76 %	666,89
Commissions de gestion exonérées de TVA	781 263,29
Commission de gestion HT	1 475 067,83
TOTAL	1 475 067,83

* Depuis le 01/01/2022, la commission de gestion est assujettie à la TVA sur option (loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 modifiant l'article 260 B du Code Général des Impôts).

Détail des diverses charges d'exploitation

Honoraires des commissaires aux comptes	29 112,66
Honoraires du dépositaire	34 857,44
Honoraires divers	31 333,00
Bulletins trimestriels	-
Publications et autres documents	857,87
Taxes diverses – CVAE – CET – CRL	36 334,75
Annonces légales	629,93
Frais de conseils	130,98
Déplacements, missions, réceptions	9 895,76
Frais bancaires	19 150,23
Commissions sur emprunts	340 735,02
Pertes sur créances irrécouvrables	-
Irrécouvrables COVID-19	-
Charges diverses de gestion	23,00
TOTAL	503 060,64

Charges financières

Intérêts d'emprunts	4 074 404,66
Intérêts bancaires	6 321,22
Commissions de non-utilisation	72 774,99
Dotations aux provisions financières (CAP)	661 514,42
TOTAL	4 815 015,29

Produits financiers

Intérêts des comptes courants	107 452,68
Autres produits financiers	216 477,60
Revenus des placements de trésorerie	787 615,23
TOTAL	1 111 545,51

Produits des participations contrôlées

Dividendes perçus SCI Ardeko	326 090,03
Dividendes perçus SCI Boulogne Le Gallo	787 360,00
Dividendes perçus SCI Tour Hekla	-
Dividendes perçus SCI Quadrans Est	385 141,26
Dividendes perçus SCI Quadrans Sud	334 112,44
Dividendes perçus SCI Quadrans Nord	253 166,93
Dividendes perçus SCI Quadrans Ouest	395 044,82
Dividendes perçus SCI Pearl	799 217,34
Dividendes perçus SCI Le Vinci	1 629 382,50
Dividendes perçus SCI des 3 à 5 rue de Metz	-
Dividendes perçus SCI Issy Shift	997 433,18
Dividendes perçus SCI Preim Private 2	127 849,28
TOTAL	6 034 797,78

Charges exceptionnelles

Pertes soldes locataires	11 846,24
Charges exceptionnelles (apurement de comptes)	78 670,56
TOTAL	90 516,80

Produits exceptionnels

Profits soldes locataires	86 052,47
TOTAL	86 052,47

Valeurs mobilières de placement et disponibilités

Les disponibilités correspondent à la trésorerie disponible sur les comptes courants bancaires de la SCPI. Elles s'élèvent à 14 818 592,31 euros au 31 décembre 2023.

Les disponibilités détenues à la banque Palatine et chez BP2S sur les comptes de la SCPI font l'objet d'une rémunération dans le cadre d'une convention de rémunération de compte courant avec les établissements bancaires.

Le montant des intérêts courus non échus (agios à payer) s'élèvent à 10 300,00 euros sur ces comptes au 31 décembre 2023.

Le montant des intérêts courus non échus (agios à recevoir) s'élèvent à 77 553,06 euros sur ces comptes au 31 décembre 2023.

Affectation du résultat de l'exercice 2022

Résultat 2022	15 256 434,39
Report à nouveau antérieur	13 562 615,30
TOTAL DISTRIBUABLE	28 819 049,69
Distributions 2022	14 963 061,60
TOTAL DES DISTRIBUTIONS	14 963 061,60
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	13 855 988,09



Emprunts

LIGNES DE CRÉDIT	DATE	PLAFONDS	TIRÉS AU 31/12/2023 (HORS ICNE)	TAUX	REMBOURSEMENT	DURÉE
Caisse d'épargne et de prévoyance d'Île-de-France	08/12/2022	30 000 000,00	30 000 000,00	Marge + Euribor 1 mois	In fine	2 ans + 1 an prorogé
CA IDF	07/12/2022	45 000 000,00	39 000 000,00	Marge + Euribor 1 mois	In fine	3 ans
Palatine	07/03/2023	20 000 000,00	17 000 000,00	Marge + Euribor 1 mois	In fine	2 ans
TOTAL		95 000 000,00	86 000 000,00			

Engagements hors bilan

ENGAGEMENTS REÇUS

Des cautions locatives ont été reçues de certains locataires en substitution de dépôts de garantie pour un total de 6 303 625,67 euros.

ENGAGEMENTS DONNÉS

Les calculs des ratios bancaires ont été réalisés et sont bien respectés au 31 décembre 2023.

1. Pour l'emprunt de 45 000 000 euros avec la banque CADIF (du 07/12/2022)

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 inférieur ou égal à 25 %.

2. Pour l'emprunt de 30 000 000 euros avec la banque CEIDF (du 08/12/2022)

Engagements financiers

La SCPI Ufifrance Immobilier s'engage à respecter le ratio financier suivant :

- un ratio LTV consolidé strictement inférieur à 30 %.

3. Pour l'emprunt de 20 000 000 euros avec la banque PALATINE (du 07/03/2023)

Engagements financiers

La SCPI Ufifrance Immobilier s'engage à respecter le ratio financier suivant :

- un ratio LTV inférieur à 30 %.



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

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 2023 a vu s'échanger 19 923 parts pour un montant total de 3 033 112 euros, soit un prix moyen d'exécution tous frais compris de 152,24 euros. Au 31 décembre 2023, le prix d'exécution tous frais compris s'élève à 122,87 euros et le prix d'exécution hors frais s'élève à 110,00 euros. Le nombre de parts en attente de retrait s'élève à 21 104 parts, soit 1,02 % 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 351 942 679 euros hors droits au 31 décembre 2023 (étant précisé que l'estimation globale du patrimoine détenu en direct ou de manière indirecte est de 456 806 761 euros). Votre Conseil de Surveillance s'est informé du niveau d'occupation de votre SCPI au 31 décembre 2023. Ainsi, le taux d'occupation financier⁽¹⁾ s'élève à 88,8 % au 31 décembre 2023. Il est stable par rapport au 31 décembre 2022. La vacance financière provient principalement de la Tour Hekla qui a été livrée en fin d'année 2022 et dont la commercialisation est toujours en cours. La vacance du patrimoine immobilier est constituée en partie d'actifs en restructuration ou en rénovation lourde. C'est le cas des actifs situés rue du Louvre et rue de Metz à Paris. Ces travaux ont pour but de repositionner les immeubles par rapport aux nouveaux standards du marché et de viser des hausses des valeurs locatives. Ainsi, l'actif situé rue du Louvre doit être livré en avril 2024 et est déjà intégralement loué à un locataire.
- 3 Le résultat net de votre SCPI s'élève à 5,58 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 2023 comprenant 1,92 euro de distribution de plus-values. Cette distribution permet au taux de distribution⁽²⁾ 2023 d'Ufifrance Immobilier de s'établir à 4,72 %. Après distribution, le Report à Nouveau (RAN) sera de 6,97 euros par part soit plus de 15 mois de distribution (en hausse par rapport à l'année dernière). Le RAN vise à pouvoir servir de réserve dans des périodes compliquées comme celles que nous vivons actuellement.
- 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). La Société de Gestion a perçue un montant de 471 152,65 euros HT sur les cessions d'actifs immobiliers réalisées au cours de l'exercice représentant 1,25 % du prix de cession net des frais, conformément à la note d'information de la SCPI.
- 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 (180,73 euros par part), la valeur de réalisation (190,28 euros par part) et la valeur de reconstitution (213,25 euros par part) ont été établies conformément aux dispositions légales en vigueur, à vos statuts et à la réglementation relative aux SCPI.
- 7 Votre Conseil de Surveillance accueille favorablement la proposition de modification des statuts et de la note d'information de la SCPI afin de simplifier la modalité de transmission des ordres sur le marché secondaire en n'exigeant plus de courrier recommandé avec accusé de réception, tout en prenant bonne note de la préconisation faite à tout intéressé de se ménager la preuve de la réception de son écrit par la Société de Gestion ou l'intermédiaire.
- 8 Enfin, en considération du possible changement de nom du Groupe auquel appartient la Société de Gestion, et à défaut de connaître précisément la date à laquelle son nom changerait, la Société de Gestion demande à l'assemblée générale de l'autoriser à modifier sa dénomination dans les statuts de la SCPI quand elle en aura connaissance. Les membres du Conseil de Surveillance considèrent que cette autorisation pour une mise à jour formelle à venir n'appelle aucune objection.

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

Le Conseil de Surveillance

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

(2) La définition du taux de distribution figure 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 2023

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 2023, 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 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

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) 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 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.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du Code de commerce.

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. 821-55 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 29 mai 2024
KPMG SA
Nicolas Duval-Arnauld
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 2023

À l'assemblée générale de la Société Ufifrance Immobilier,

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

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

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

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

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

Avec la Société Primonial REIM France

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

- **Une commission de souscription**, fixée à 10 % HT (éventuellement augmentée 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 destinées à être investie (tous frais inhérents aux acquisitions immobilières inclus).

La commission de souscription rémunère la prospection des capitaux, l'étude, l'organisation et l'exécution des programmes d'investissements.

Au titre de l'exercice 2023, votre SCPI n'a pas comptabilisé de commission de souscription.

- **Une commission de gestion**, fixée 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, dont par ordre de priorité :
 - 10 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur) rémunérant les missions de *property management* et,
 - le solde, facturé HT (éventuellement augmenté 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), rémunérant les missions d'*asset management* et de *fund management* ;
- 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 correspond à la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI, la gestion de la trésorerie et la répartition des bénéficiaires.

Au titre de l'exercice 2023, votre SCPI a comptabilisé en charges, une commission de gestion de 1 475 067,83 euros HT.

Votre Société refacture à la Société de Gestion Primonial REIM France, 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 2023, un montant de 693 137,65 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 (éventuellement augmentée 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 ;
 - (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 (éventuellement augmentée 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 contrôlées.

Au titre de l'exercice 2023, votre SCPI a comptabilisé une commission de cession d'actifs de 471 152,65 euros HT. Aucune commission de réinvestissement n'a été comptabilisée sur l'exercice.

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

Au titre de l'exercice 2023, aucune commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier n'a été comptabilisée.

- **Une commission de cession de parts** s'établissant comme suit :
 - une commission de cession assise sur le montant de la transaction et dont le taux est fixé par l'assemblée générale ;
 - une commission de transfert à la charge de l'acquéreur, quel que soit le nombre de parts transférées, pour couvrir les frais de dossier en cas de cession de part réalisée directement entre vendeur et acheteur de 75 euros HT par cessionnaire. Cette commission forfaitaire est précisée dans la note d'information ;
 - une commission de transfert pour les mutations de parts à titre gratuit d'un montant de 200 euros HT (soit 240 euros TTC pour un taux de TVA de 20 %) par héritier, ne pouvant dépasser 10 % de la valorisation des parts au jour du décès, et de 75 euros HT (soit 90 euros TTC pour un taux de TVA de 20 %) par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit (donation notamment).

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

Ces commissions sont sans impact sur les comptes de votre SCPI.

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.

Conformément à la convention de rétrocession de commissions du 28 janvier 2016, votre Société de Gestion Primonial REIM France rétrocède à votre SCPI les rémunérations suivantes :

Votre société a signé un avenant le 13 mai 2016 à la convention de rétrocession de commissions du 28 janvier 2016, conclue avec votre Société de Gestion Primonial REIM France.

Cette convention stipule que si la Société Primonial REIM France perçoit des honoraires de la part d'une filiale ou d'une participation détenue par votre SCPI lors d'un investissement réalisé par cette filiale ou participation, la Société Primonial REIM France s'engage à rétrocéder une partie de ces commissions au bénéfice de votre SCPI pour un montant global équivalent à 1 % du prix d'acquisition hors droits du bien immobilier sous-jacent, à proportion de la quote-part de détention dans la filiale ou participation, TVA en sus.

Le versement de cette rétrocession intervient au bénéfice de votre SCPI, par virement, dans un délai de trente jours à compter de la réception de la facture correspondante.

Au titre de cette convention, votre société n'a pas comptabilisé une rétrocession pour l'exercice 2023.

Paris – La Défense, le 29 mai 2024
KPMG SA
Nicolas Duval-Arnould
Associé



ARDEKO – BOULOGNE-BILLANCOURT (92)
DROITS PHOTO : LAURENT KARIV

PROJETS DE RÉSOLUTIONS



Ordre du jour

Assemblée générale ordinaire

- 1 Approbation des comptes clos au 31 décembre 2023, 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 2023.
- 6 Pouvoir donné à la Société de Gestion de fixer les montants de distributions de plus-value.
- 7 Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution).
- 8 Autorisation de contracter des emprunts, de procéder à des acquisitions à terme, et de donner des garanties.
- 9 Autorisation de vendre, céder ou échanger des éléments du patrimoine.
- 10 Élection de membres du Conseil de Surveillance.
- 11 Non allocation de jetons de présence.
- 12 Pouvoirs pour les formalités.

Assemblée générale extraordinaire

- 13 Simplification de la modalité de transmission des ordres d'achat et de vente.
- 14 Délégation donnée à la Société de Gestion de modifier la dénomination et le siège de la Société de Gestion dans les statuts de la Société.
- 15 Pouvoirs pour les formalités.



Projets de résolutions

Première résolution

Approbation des comptes clos au 31 décembre 2023, 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 2023, 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 2023.

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 2023.

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 2023.

L'assemblée générale ordinaire constate et affecte le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023 comme suit :

Résultat de l'exercice (bénéfice)	11 605 240,76
Report à nouveau antérieur	13 855 988,09
RÉSULTAT DISTRIBUABLE	25 461 228,85
Affectation	
Distribution de dividendes	10 972 911,84
Dont acomptes déjà versés	10 972 911,84
Affectation au compte de plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs*	0,00
Report à nouveau du solde disponible	14 488 317,01
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	0,00
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION	14 488 317,01

Sixième résolution

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

L'assemblée générale ordinaire décide de mettre en distribution, en une ou plusieurs fois, des sommes prélevées sur le compte de plus-values 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 distribution est faite aux associés présents au capital au moment de la distribution.

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 2024.

Septième 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 2023, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

VALEURS	PAR PART EN €	
Valeur comptable	375 597 025,63	180,73
Valeur de réalisation	395 446 945,26	190,28
Valeur de reconstitution	443 171 722,72	213,25

Huitième 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 40,00 % 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 2024.

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.



Neuvième 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 2024.

Dixième résolution

Élection de membres du Conseil de Surveillance.

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

NOM	ÂGE (À LA DATE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)	ACTIVITÉS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES	FONCTIONS DANS LA SCPI	PARTS DÉTENUES
Olivier KIMMEL	46	<ul style="list-style-type: none"> Gestion de locations saisonnières Conseiller en immobilier chez Axo L'Immobilier Le candidat déclare occuper 2 mandats dans d'autres SCPI 	Néant	360
Sophie DALLIÈRE	60	<ul style="list-style-type: none"> Conseil en Gestion Patrimoine Le candidat déclare occuper 1 mandat dans une autre SCPI 	Membre du Conseil de Surveillance	927
Pierre TROTEL	79	<ul style="list-style-type: none"> Ancien dirigeant d'ETI Ancien Juge au Tribunal de Commerce de Chartres 	Néant	145
Guy TESSERAU	63	<ul style="list-style-type: none"> Depuis octobre 2022 : retraité De 2004 à 2022 : Directeur Général Délégué de SKIDATA France SAS 	Néant	300

Ce candidat est élu pour une durée maximum de 3 années, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Onzième résolution

Non allocation de jetons de présence.

L'assemblée générale ordinaire décide, pour l'exercice 2024, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de surveillance.

Douzième 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

Treizième résolution

Simplification de la modalité de transmission des ordres d'achat et de vente.

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de surveillance, approuve la proposition de la Société de Gestion de simplifier la modalité de transmission des ordres d'achat et de vente en n'exigeant plus de courrier recommandé avec accusé de réception, tout en prenant bonne note de la préconisation faite à tout intéressé de se ménager la preuve de la réception de son écrit par la Société de Gestion ou l'intermédiaire.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier de 2^e alinéa de l'article XI des statuts, « Transmission des parts sociales », comme suit :

Formulation initiale :

1. Traitement des ordres d'achat et de vente

[...]

« Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre des ordres d'achat et de vente de la Société.

Les ordres peuvent être adressés à la Société de Gestion ou à un intermédiaire, par tout moyen comportant un avis de réception.

Les inscriptions dans ce registre ne pourront être opérées qu'à réception du formulaire « mandat d'achat ou de vente » fourni par la Société de Gestion, comportant tous les éléments requis pour sa validité.

La Société de Gestion pourra exiger que les signatures soient certifiées par un officier public ou ministériel. »

Formulation modifiée :

1. Traitement des ordres d'achat et de vente

[...]

« Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre des ordres d'achat et de vente de la Société.

Les ordres d'achat et de vente peuvent être adressés, avec toutes les pièces à y joindre, directement à la Société de Gestion ou à un intermédiaire qui le lui transmettra, par courrier recommandé avec accusé de réception ou par courrier simple ; les signatures sur les documents transmis doivent être manuscrites et originales. En cas d'envoi par courrier simple, il appartient à l'expéditeur de se ménager la preuve de son envoi (le contre-envoi du dossier par courrier électronique, par exemple, n'est pas une preuve de l'envoi postal, et n'est ni valable ni recevable pour le traitement du dossier). Les courriers recommandés dématérialisés ne sont pas admis dans la mesure où ils ne permettent pas la transmission de documents originaux.

Les annulations ou modifications d'ordres en cours seront soumises aux mêmes modalités de transmission.

Les inscriptions dans ce registre ne pourront être opérées qu'à réception du formulaire « mandat d'achat ou de vente » fourni par la Société de Gestion, comportant tous les éléments requis pour sa validité.

La Société de Gestion pourra exiger que les signatures soient certifiées par un officier public ou ministériel. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

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.

Quatorzième résolution

Délégation donnée à la Société de Gestion de modifier la dénomination et le siège de la Société de Gestion dans les statuts de la Société.

L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, délègue à la Société de Gestion le pouvoir de modifier les statuts de la Société afin d'y mettre à jour la dénomination sociale et d'y supprimer l'adresse du siège de la Société de Gestion.

L'assemblée générale extraordinaire décide en outre d'ajouter la phrase suivante à la fin du deuxième alinéa de l'article XVI des statuts :

« Tous pouvoirs sont conférés à la Société de Gestion pour procéder à la mise à jour statutaire et aux formalités nécessitées par la modification des mentions légales énoncées dans le présent alinéa. »

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.

RESET FISCAL

Pour les associés imposés à l'impôt sur le revenu, cette distribution correspond au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre. Pour les associés personnes physiques résidentes en France ou dans un État

membre de l'Union Européenne, le solde leur restant dû après compensation de leur dette sera versé en numéraire. Pour les associés non assujettis à l'impôt sur le revenu, le montant sera versé en numéraire.

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 souscription au 1^{er} janvier de l'année N.

TAUX D'OCCUPATION

- **Financier** : exprime la part des loyers, indemnités d'occupation facturées et indemnités compensatrices de loyers dans l'ensemble des loyers facturables 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 Rendement 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.



LE GALLO – BOULOGNE-BILLANCOURT (92)
DROITS PHOTO : PHILIPPE MATSAS





PRIMONIAL

REIM FRANCE

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 par la CCI de Paris Île-de-France et valable jusqu'au 16 mai 2025, et garantie par la société Liberty Mutual Insurance Europe SE, 42, rue Washington – 75008 Paris, police n° ABZX73-002.

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 juin 2023.

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.

