

## **LETTRE D'INFORMATION UFIFRANCE IMMOBILIER**

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



Chers Associés,

Alors que la fin de l'année approche dans un contexte de crise sanitaire appelé malheureusement à durer avec un nouveau confinement au moment où nous écrivons ces lignes, nous souhaitons profiter de ce bulletin d'information du 3<sup>e</sup> trimestre, pour dresser un bilan de votre SCPI à date et vous donner des perspectives.

Nous avons souhaité dès le début de la crise, vous informer de la politique de distribution que nous allons mettre en place au regard du contexte. Aussi, après avoir distribué au 1<sup>er</sup> trimestre 2020, des dividendes identiques à ceux du 1<sup>er</sup> trimestre 2019, nous vous avons annoncé pour les trimestres suivants appliquer le principe de vous restituer la totalité des loyers encaissés par votre SCPI, en distribuant des acomptes sur dividendes correspondants au résultat naturel de votre SCPI.

**Pour le 3<sup>e</sup> trimestre 2020, nous sommes heureux de vous annoncer que l'acompte sur dividendes pour votre SCPI Ufifrance Immobilier s'élève à 1,80 € par part, soit un montant identique aux deux trimestres précédents, en ligne avec les objectifs que nous nous étions fixés.**

Cette performance démontre sur ce trimestre la résilience de votre SCPI et la pertinence de la stratégie d'investissement basée sur une diversification géographique, la qualité à la fois de la localisation, des immeubles et des locataires en place. Les résultats obtenus depuis le début de l'année sur votre SCPI sont aussi le fruit du travail des équipes de la Société de Gestion pour recouvrer les loyers, pérenniser les flux locatifs et valoriser le patrimoine immobilier dans le temps, tout en maintenant la performance du fonds.

### **UNE CONFIANCE RÉITÉRÉE POUR LA FIN DE L'ANNÉE**

Il convient naturellement de rester vigilant quant à l'évolution des marchés immobiliers et les impacts éventuels sur les fonds.

Cependant, d'après nos projections et nos analyses, la performance de votre SCPI Ufifrance Immobilier pour l'ensemble de l'année 2020 devrait tenir ses objectifs et se situer proche de la performance 2019\*.

Les solides fondamentaux immobiliers de votre SCPI et le travail de gestion active mis en place dès le début de la crise, nous permettent donc d'envisager sereinement la fin de l'année 2020.

Stéphanie LACROIX, Directeur Général Primonial REIM

\* Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

# BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION UFIFRANCE IMMOBILIER

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

## ÉDITO



Chers Associés,

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

Au cours du trimestre, deux relocations ont été conduites par les équipes de Primonial REIM pour un volume total de 594 m<sup>2</sup>. Un congé a été reçu pour un volume de 789 m<sup>2</sup>.

Les principales vacances du portefeuille se situent à Paris (75), Nanterre (92) et Courbevoie (92). Le taux d'occupation financier<sup>(1)</sup> s'élève à 81,7 % au 30 septembre 2020, en baisse par rapport au 2<sup>e</sup> trimestre en lien avec la vacance constatée sur un actif mis en vente sur le marché et un actif en cours de restructuration.

Sur le marché secondaire des parts, 4 798 parts ont été échangées au 3<sup>e</sup> trimestre 2020, pour un montant global de 728 242 €, à un prix d'exécution moyen de 151,78 €.

La distribution au titre du 3<sup>e</sup> trimestre 2020 s'élève à 1,80 € par part.

Stéphanie LACROIX, Directeur Général Primonial REIM

### L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

Taux de Distribution 2019\*

4,95 %

TRI 5 ans (2015-2019)

3,27 %

Capitalisation  
(au prix d'exécution\*\*)

313,4 M€

Associés

8 760

Trésorerie<sup>(2)</sup>

5 076 669 €

Effet de levier<sup>\*\*\*(2)</sup>

1,4

### L'INFO DE LA SCPI UFIFRANCE IMMOBILIER

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

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

Abonnez-vous à nos comptes sur les réseaux sociaux :



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

Source des données chiffrées : Primonial REIM. Les montants d'acquisitions sont droits inclus.

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Les locataires actuels ne préjugent pas des locataires futurs. Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs. L'investissement dans ce fonds comporte des risques, dont le risque de perte en capital.

\* TDVM : Le taux de distribution sur valeur de marché est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

\*\* Sur la base d'un prix de part de 150,80 € correspondant au prix d'exécution TTC résultant de la confrontation du 04/09/2020.

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

<sup>(1)</sup> Voir la définition en page 3 : \*\*.

<sup>(2)</sup> Calculé par transparence sur les valeurs au 30/09/2020.

# DONNÉES FINANCIÈRES

## REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART (EN EUROS)

	4 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2019	1 <sup>er</sup> TRIMESTRE 2020	2 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2020	3 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2020
REVENUS FONCIERS	1,90	1,80	1,80	<b>1,80</b>
REVENUS FINANCIERS	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
REVENUS DISTRIBUÉS	1,90	1,80	1,80	<b>1,80</b>

## MARCHÉ DES PARTS

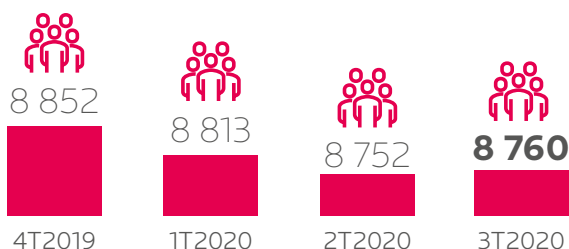
	4 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2019	1 <sup>er</sup> TRIMESTRE 2020	2 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2020	3 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2020
NOMBRE DE PARTS	2 078 203	2 078 203	2 078 203	<b>2 078 203</b>
NOMBRE DE PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT	6 861	4 910	3 909	<b>5 798</b>

	PRIX D'EXÉCUTION TTC	PRIX D'EXÉCUTION (NET VENDEUR)	PARTS ÉCHANGÉES
03/07/2020	151,92	136,00	1 692
05/08/2020	151,92	136,00	2 508
04/09/2020	150,80	135,00	598

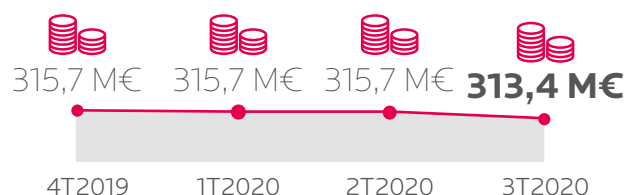
Transaction de gré à gré (hors marché secondaire) au cours du 3<sup>e</sup> trimestre 2020.

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré.

## ASSOCIÉS



## CAPITALISATION



## VALEURS AU 30/09/2020

Valeur de réalisation  
au 31/12/2019\*

211,18 €

Valeur de reconstitution  
au 31/12/2019\*\*

241,25 €

Valeur IFI\*\*\* indicative 2019

132,18 €

(résidents)



Valeur IFI\*\*\* indicative 2019

132,18 €

(non résidents)

\* La valeur de réalisation d'une SCPI est égale à la somme de la valeur des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société.

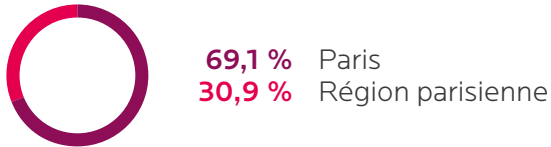
\*\* La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de la SCPI.

\*\*\* La valeur IFI 2019 est donnée à titre indicatif par la Société de Gestion.

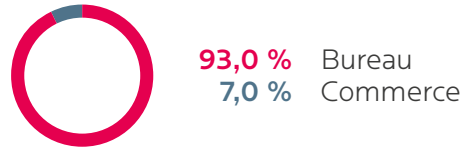
# DONNÉES IMMOBILIÈRES

## PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE\*) AU 30/09/2020

### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



### PATRIMOINE IMMOBILIER

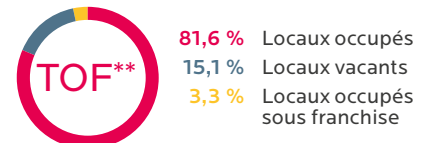


\* Y compris les avances en comptes courant et par défaut en valeur d'acquisition pour les investissements réalisés depuis le 01/01/2020.

## ACQUISITION - CESSION

Aucune acquisition ni cession au 3<sup>e</sup> trimestre 2020.

## ACTIVITÉ LOCATIVE



\*\* Le taux d'occupation financier exprime la part des loyers, indemnités d'occupation facturées et indemnités compensatrices de loyers dans l'ensemble des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI était louée. Ce taux est mesuré le dernier jour ouvré du trimestre civil écoulé et ce pour les trois mois constituant ce trimestre.

## PATRIMOINE DE UFIRANCE IMMOBILIER



### LE VINCI COURBEVOIE (92)

- Date d'acquisition : 2017
- Prix d'acquisition (HD) : 22,4 M€
- Locataire : Nexans
- Surface totale : 10 216 m<sup>2</sup>
- Quote-part de détention : 45 %



### RUE DU LOUVRE PARIS 2<sup>e</sup>

- Date d'acquisition : 2014
- Prix d'acquisition (HD) : 36,2 M€
- Locataire : BPE
- Surface totale : 3 017 m<sup>2</sup>
- Quote-part de détention : 100 %



Retrouvez les actifs emblématiques de Primonial REIM sur son **Book Patrimoine!**

Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

## RAPPEL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION / RETRAIT / CESSIION DE PARTS

**Augmentation de capital.** L'offre au public est à ce jour close.

**Souscription d'une part.** L'acquisition d'une part de la SCPI ne peut être réalisée qu'en fonction de l'existence d'un marché secondaire, animé par la Direction Relation Client. Pour ce faire, l'investisseur doit adresser un mandat d'achat dûment complété, disponible auprès du Service Direction Client de Primonial REIM. Le mandat signé et le règlement correspondant sont transmis à une agence Uffrance Patrimoine, filiale d'UFF Banque.

**Modalités de cession.** La cession de parts de la SCPI est libre et réalisée directement par les associés. Toutefois, il est rappelé que la liquidité de la SCPI dépend de l'existence d'un marché secondaire.

## RAPPEL DES CONDITIONS DES ORDRES

**Registre des ordres.** Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre tenu au siège de la Société. Le prix d'exécution, le prix d'achat et la date de confrontation ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics dès le jour de l'établissement sur le site Internet de la société de gestion ([www.primonialreim.com](http://www.primonialreim.com)) et peuvent être communiqués par téléphone au 01 44 21 73 93.

**Périodicité des ordres.** Le prix d'exécution est établi le 5 de chaque mois à 16 h par confrontation des ordres d'achats et de vente inscrits sur le carnet d'ordres tels que pré-centralisés le 4 du même mois à 16 h ou, si ce jour est chômé, le premier jour ouvré précédent.

**Exécution des ordres.** Les ordres sont exécutés par la société de gestion qui inscrit sans délai les transactions ainsi effectuées sur le registre des associés.

**Mode de transmission des ordres.** Les personnes désirant acheter ou céder des parts doivent adresser un ordre, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à acheter et le prix avec sa limite, tous frais inclus. Les ordres de vente sont établis sans durée de validité. Les ordres peuvent être modifiés ou annulés selon les mêmes modalités. La modification d'un ordre inscrit entraîne la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

**Registre des transferts.** Toute transaction effectuée sur le marché secondaire ou de gré à gré donne lieu à une inscription sur le registre des associés. Toute cession de parts est considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des transferts. Les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acompte et à l'exercice de tout autre droit à partir du dernier jour du mois au cours duquel est intervenue la cession. L'acheteur a droit aux revenus à compter du premier jour du mois suivant la cession.

**Droit d'enregistrement.** Les frais de transaction sont à la charge de l'acquéreur et comprennent notamment les droits d'enregistrement de 5 % du prix de vente ainsi qu'une commission de cession, fixée à 6 % TTC du prix d'acquisition.

- augmente la limite de prix (vente) ou la diminue (achat),
- augmente la quantité de parts,
- modifie le sens de son ordre.

La transmission des ordres peut se faire :  
- par lettre avec avis de réception.

L'inscription des ordres d'achat sur le carnet d'ordres est subordonnée à l'encaissement effectif des fonds reçus en règlement de l'opération. Le délai d'encaissement des chèques est fixé à 5 jours ouvrés. Les ordres de vente sont constatés par un formulaire « mandat de vente » sur lequel le vendeur précise le nombre de parts à vendre et le prix minimum auquel il est disposé à céder les parts. Il ne peut être fixé de durée de validité de l'ordre de vente. Le vendeur peut demander que l'ordre de vente ne donne lieu à transaction que s'il peut être satisfait en totalité.

**Blocage du marché.** Si la société de gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de 12 mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'AMF et elle convoque dans les 2 mois à compter de cette information une Assemblée Générale extraordinaire pour lui proposer la cession de tout ou partie du patrimoine ou toute autre mesure appropriée.

## FISCALITÉ

**Dispositif fiscal spécifique.** La Société ne permet pas aux associés de bénéficier d'un régime fiscal spécifique. À l'instar des autres SCPI non fiscales, celle-ci est soumise aux conditions suivantes :

**Régime micro-foncier.** Les détenteurs de revenus fonciers provenant de parts de SCPI peuvent bénéficier du régime micro-foncier à la condition de détenir également des revenus fonciers provenant d'immeubles détenus « en direct ».

**Plus-values et produits financiers.** Les plus-values sont imposées au taux proportionnel de 19 % après application de l'abattement pour durée de détention, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux, soit un taux d'imposition de 36,2 %. La loi de finances pour 2013 introduit une surtaxe additionnelle pour les plus-values nettes supérieures à 50 000 €. Le taux applicable est de 2 % à 6 % en fonction du montant de la plus-value réalisée. À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, les revenus financiers perçus par la SCPI sont désormais soumis à une imposition forfaitaire unique de 30 % qui se décompose de la manière suivante :

- un prélèvement forfaitaire unique (PFU) d'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % (contre 24 % pour 2017),

- les prélèvements sociaux (PS) au taux global de 17,2 % (contre 15,5 % pour 2017).

Ces revenus financiers continuent de faire l'objet d'un prélèvement à la source à titre d'acompte d'impôt sur le revenu sauf si les contribuables ont demandé une dispense de prélèvement avant le 30 novembre de l'année antérieure au versement, dans les conditions existantes. Pour les personnes physiques non résidentes, le taux de retenue à la source est aligné sur le taux de PFU, soit 12,8 %. Le taux de retenue à la source est maintenu à 30 % pour les personnes morales non résidentes.

**Déclaration des revenus et IFI.** Primonial REIM vous adressera les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale. La valeur IFI par part sera transmise avec les informations fiscales prévues pour remplir les déclarations de revenus. Il est également précisé que les crédits relatifs au financement de parts de SCPI en nue-propriété ne peuvent plus être inscrits au passif.

À compter du 01/01/2014, le taux de TVA applicable est de 20,00 %.

## INFORMATIONS RÉGLEMENTAIRES

**Endettement et effet de levier.** La SCPI Uffrance Immobilier peut recourir à l'endettement pour le financement de ses investissements dans la limite de 30 % de la valeur des actifs immobiliers, tel qu'autorisé chaque année en Assemblée Générale. L'effet de levier est une méthode qui permet d'augmenter l'exposition immobilière de la SCPI par le biais d'emprunts, crédits-baux, comptes courants d'associés, utilisation de facilités de caisse.

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

**Profil de liquidité.** Au 30/09/2020, 5 798 parts sont en attente d'acquéreurs sur le marché secondaire. La liquidité de la SCPI Uffrance Immobilier est par conséquent peu organisée. 100 % des actifs de la SCPI sont considérés non liquides. Aucun de ces actifs ne fait l'objet d'un traitement spécial.

## CARACTÉRISTIQUES

**SCPI :** classique diversifiée

**Capital :** fixe

**Date de création :** 05 octobre 1988

**N° Visa AMF :** 88-84

**Date de délivrance :** 18 octobre 1988

**Dernier N° VISA AMF :** 11-27

**Date de délivrance :** 19 août 2011

**Durée de la SCPI :** 99 ans

**Dépositaire :** CACEIS Bank

**Évaluateur immobilier :** EXPERTISES GALTIER

BTI | UFFRANCE IMMOBILIER | 3T2020