

# LETTRE D'INFORMATION UFIFRANCE IMMOBILIER

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

Paris, le 28 janvier 2022



Cher(e) Associé(e),

Après une année 2020 de crise sanitaire inédite, **l'année 2021 a été, comme prévu, l'année du rebond mécanique de la croissance en Europe** avec une croissance de 5,2 %, à la faveur de la levée progressive des mesures de confinement. En 2022, l'activité économique de la zone euro devrait connaître une expansion de 4,3 % (source OCDE). En France, la poursuite des politiques de soutien à la fois budgétaire et monétaire à l'économie, a porté ses fruits (croissance supérieure à 7%<sup>\*1</sup>, chômage contenu voire en baisse, défaillances d'entreprises inférieures au niveau d'avant la pandémie).

**Ce rebond de l'activité se mesure au niveau des volumes d'investissement immobilier** avec 175 milliards d'euros investis sur neuf mois en 2021 (+7% sur un an)<sup>\*2</sup> en zone euro, **le marché européen de l'immobilier commercial est à nouveau orienté à la hausse.**

Le mouvement des investisseurs immobiliers a été double : d'une part une « fuite vers la qualité », avec un recentrage des investissements sur le bureau « prime » ; d'autre part une hausse de l'allocation vers des classes d'actifs « alternatives » (santé, laboratoire, logistique) et vers l'immobilier résidentiel, qui a connu une hausse de ses valeurs dans la quasi-totalité des métropoles européennes.

## Après 2021 l'année du rebond, 2022 s'annonce comme l'année des transitions :

- **Vers une normalité sanitaire.** Du point de vue strictement économique, les baisses d'activité (et par voie de conséquence les abandons/renégociations de loyers) ont été observées uniquement pour la période de mars-avril 2020, après quoi l'activité s'est stabilisée malgré les restrictions. Les entreprises ont appris à « vivre avec le virus » : télétravail et réaménagement des espaces pour le bureau, click-and-collect pour les commerces, etc.
- **Vers une normalité monétaire et budgétaire,** avec la fin, nécessairement progressive, du « quoi qu'il en coûte ». L'inflation, portée par la hausse des coûts des matières premières et la tension sur les stocks, reste un point de vigilance. La hausse des taux directeurs devrait rester limitée d'après la Banque Centrale Européenne.
- **Vers l'évolution des usages.** Les prochaines décisions immobilières des utilisateurs intégreront les sauts technologiques réalisés durant la pandémie, avec une évolution des bureaux vers plus de services, plus de flexibilité, plus d'adaptation aux mobilités des salariés. De même, les commerces devraient voir se développer les nouvelles technologies de paiement, les cliniques la télé-médecine, etc.
- **Vers un immobilier décarboné.** La vague des réglementations successives (Décret Tertiaire, Loi européenne sur le Climat, SFDR, Taxinomie...) et la demande du public et des investisseurs institutionnels ont fait basculer le secteur immobilier dans une prise en compte plus systématique des enjeux environnementaux et sociaux, comme en témoigne le succès du Label ISR immobilier.

**Dans ce contexte, la gestion active est plus que jamais à l'ordre du jour pour l'ensemble de nos SCPI.** Elle se traduit par :

- une allocation équilibrée entre la part des actifs cycliques (bureau/commerce) et acycliques (santé, résidentiel) ;
- Des arbitrages plus fréquents des actifs arrivés à maturité ;
- la saisie d'opportunités sur des secteurs qui ont connus des décotes importantes à la suite de la crise sanitaire (hôtellerie, retail parks)
- la poursuite des choix stratégiques opérés il y a plusieurs années qui ont permis la bonne résilience des SCPI de Primonial REIM France en 2020 et 2021 ; à savoir l'acquisition de biens core plutôt qu'opportunistes, une diversification géographique (France, Europe) ciblée par typologie d'immobilier, une grande sélectivité des investissements réalisés (qualités des localisations, des immeubles et des locataires), et la prise en compte des normes environnementales, sociales et de gouvernance (ESG)

**L'année 2022 est résolument placée sous le signe de l'accélération du déploiement de la stratégie ESG sur l'ensemble de notre patrimoine immobilier. Ainsi, la SCPI Primovie, investie dans l'immobilier de santé et d'éducation, a obtenu le label ISR le 28/01/2022.** Avec cette certification, qui fait suite à celles de la SCPI Primopierre et de l'OPCI PREIM ISR il y a un an, notre portefeuille « sous gestion ISR » représente près de 43% des encours sous gestion géré par Primonial REIM France et 88% de la capitalisation de nos SCPI, soit l'un des plus importants patrimoines sous gestion ISR du marché français.

**Le renforcement d'une gestion active combinée à une allocation de conviction, nous permettra d'atteindre pour nos SCPI en 2022 les objectifs de performances, au bénéfice de ses porteurs de parts<sup>\*3</sup>.**

Cher(e) associé(e), je vous remercie de confiance et vous souhaite -puisqu'il est encore temps- mes meilleurs vœux pour cette nouvelle année.

Stéphanie Lacroix,  
Directrice Générale de Primonial REIM

<sup>\*1</sup> Source INSEE

<sup>\*2</sup> Source Primonial REIM Recherche et Stratégie

<sup>\*3</sup> Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les performances ne sont pas garanties.

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION UFIFRANCE IMMOBILIER

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

### ACTUALITÉS DE VOTRE SCPI



Chers Associés,

Ufifrance Immobilier a vocation à constituer un patrimoine immobilier diversifié, aujourd'hui principalement composé d'immeubles de bureaux en Ile-de-France. Au 31 décembre 2021, le patrimoine d'Ufifrance Immobilier compte 29 actifs (dont un en état futur d'achèvement) et se compose, en valeur, de 93,1% de bureaux et 6,9% de commerces. La totalité de ses actifs se situent en région parisienne, dont 73,1% à Paris intra-muros.

Sur le marché secondaire des parts, 10 909 parts ont été échangées au 4<sup>e</sup> trimestre 2021, pour un montant global de 1 658 384 euros, à un prix d'exécution moyen de 152,02 €.

La distribution au titre du 4<sup>e</sup> trimestre 2021 s'élève à 2,60 € par part dont 0,80 € par part correspondant à une distribution de plus-value. Le taux de distribution\* pour l'année 2021 est de 5,52% en cohérence avec les objectifs de votre SCPI.

Stéphanie LACROIX, Directeur Général Primonial REIM France

### L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

Taux de Distribution 2021\*

**5,52 %**

TRI 5 ans (2017-2021)

**1,80 %**

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

**315,7 M€**

Nombre  
d'associés

**8 514**

Trésorerie en directe

**2 937 614 €**

Effet de levier\*\*\*

**1,4**

### L'INFO DE LA SCPI UFIFRANCE IMMOBILIER

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

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

Abonnez-vous à nos comptes sur les réseaux sociaux :



DIRECTION DE LA RELATION CLIENT  
PRIMONIAL REIM FRANCE

01 44 21 73 93  
[serviceclients@primonialreim.com](mailto:serviceclients@primonialreim.com)

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022, de nouvelles modalités de calcul et de publication des données financières ont été définies par l'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier). Ainsi, le taux de distribution remplace désormais le TDVM. Le calcul du TOF (taux d'occupation financier) est également modifié. Les nouvelles définitions de ces indicateurs sont détaillées dans ce document.

\* 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<sup>er</sup> janvier N.

\*\* sur la base d'un prix de part de 151,92 euros correspondant au prix d'exécution TTC résultant de la confrontation du 03/12/2021.

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

Toutes les sources des données chiffrées utilisées dans ce document proviennent de Primonial REIM France.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les performances, tout comme la liquidité des parts ne sont pas garanties.

Les locataires actuels ne préjugent pas des locataires futurs. L'investissement dans ce fonds comporte des risques, dont le risque de perte en capital.

Toutes les sources des données chiffrées utilisées dans ce document proviennent de Primonial REIM France.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les performances, tout comme la liquidité des parts ne sont pas garanties.

Les locataires actuels ne préjugent pas des locataires futurs. L'investissement dans ce fonds comporte des risques, dont le risque de perte en capital.

# DONNÉES FINANCIÈRES

## REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART (EN EUROS)

	1 <sup>er</sup> TRIMESTRE 2021	2 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2021	3 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2021	4 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2021
REVENUS FONCIERS	1,80	1,80	1,80	<b>1,80</b>
REVENUS FINANCIERS	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
REVENUS DISTRIBUÉS	1,80	1,80	1,80	<b>1,80</b>
DATE DE VERSEMENT	30/04/2021	30/07/2021	29/10/2021	<b>31/01/2022</b>
DISTRIBUTION DE PLUS-VALUE	0,00	0,00	0,00	<b>0,80</b>
DISTRIBUTION DE PLUS-VALUE / RESET FISCAL*	0,00	0,00	0,40	<b>0,00</b>
TOTAL DISTRIBUTION PLUS-VALUE	0,00	0,00	0,40	<b>0,80</b>

\* 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 Etat 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.

## MARCHÉ DES PARTS

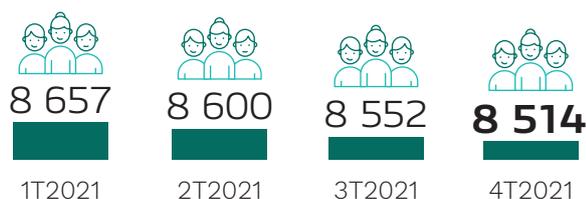
	1 <sup>er</sup> TRIMESTRE 2021	2 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2021	3 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2021	4 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2021
NOMBRE DE PARTS	2 078 203	2 078 203	2 078 203	<b>2 078 203</b>
NOMBRE DE PARTS EN ATTENTE DE CESSION	9 958	4 203	5 121	<b>8 022</b>

	PRIX D'EXÉCUTION TTC	PRIX D'EXÉCUTION (NET VENDEUR)	PARTS ÉCHANGÉES
05/10/2021	136,20	152,14	4 948
05/11/2021	136,00	151,92	3 147
03/12/2021	136,00	151,92	2 814

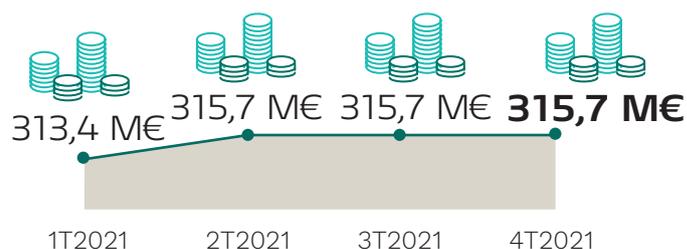
## TRANSACTION DE GRÉ À GRÉ (HORS MARCHÉ SECONDAIRE)

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2021.

## ASSOCIÉS



## CAPITALISATION



## VALEURS VALIDES AU 31/12/2021

Valeurs de réalisation  
au 31/12/2020\*

**210,33 €**

Valeurs de reconstitution  
au 31/12/2020\*\*

**239,88 €**

Valeur IFI\*\*\* indicative 2020

**131,29 €**  
(résidents)



Valeur IFI\*\*\* indicative 2020

**131,29 €**  
(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 2020 est donnée à titre indicatif par la Société de Gestion.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

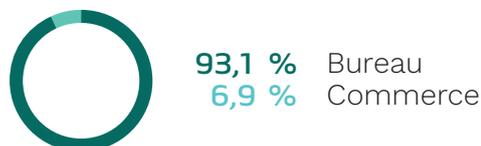
# DONNÉES IMMOBILIÈRES

## PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE\*) AU 31/12/2021

### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



### PATRIMOINE IMMOBILIER



\* y compris les avances en compte courant.

## ACQUISITIONS – CESSIONS

Aucune acquisition ni cession au 4<sup>e</sup> trimestre 2021.

## 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. 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.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

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

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

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

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

## RAPPEL DES CONDITIONS DES ORDRES

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

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

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

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

## FISCALITÉ

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

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

**Plus-values et produits financiers.** Les plus-values sont imposées au taux proportionnel de 19 % après application de l'abattement pour durée de détention, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux, soit un taux d'imposition de 36,2 %. La loi de finances pour 2013 introduit une surtaxe additionnelle pour les plus-values nettes supérieures à 50 000 €. Le taux applicable est de 2 % à 6 % en fonction du montant de la plus-value réalisée. À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, les revenus financiers perçus par la SCPI sont désormais soumis à une imposition forfaitaire unique de 30 % qui se décompose de la manière suivante :  
– un prélèvement forfaitaire unique (PFU) d'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % (contre 24 % pour 2017),

## INFORMATIONS RÉGLEMENTAIRES

**Endettement et effet de levier.** La SCPI Ufrance 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

## CARACTÉRISTIQUES

**SCPI :** classique diversifiée

**Capital :** fixe

**Date de création :** 05 octobre 1988

**N° Visa AMF :** 88-84

**Date de délivrance :** 18 octobre 1988

**Dernier N° VISA AMF :** 11-27

**Date de délivrance :** 19 août 2011

**Durée de la SCPI :** 99 ans

**Dépositaire :** BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES

**Évaluateur immobilier :** JONES LANG LASALLE EXPERTISES

**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.

rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

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

La transmission des ordres peut se faire :

- par lettre avec avis de réception.

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

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

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

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

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

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

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

**Profil de liquidité.** Au 31/12/2021, 8 022 parts sont en attente d'acquéreurs sur le marché secondaire. La liquidité de la SCPI Ufrance 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.

# BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION UFIFRANCE IMMOBILIER

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

## APPEL À CANDIDATURES

---

Cinq postes de membres du Conseil de Surveillance de la SCPI Ufifrance Immobilier sont à pourvoir. Primonial REIM France procède à un appel à candidatures. Les candidatures doivent être adressées au plus tard le 1<sup>er</sup> avril 2022 (cachet de la Poste faisant foi) à Primonial REIM France, Direction de la Relation Clients, 36 rue de Naples – 75008 PARIS. Toute candidature doit mentionner les éléments suivants : d'une part les nom, prénom usuels et âge du candidat, ses références professionnelles et ses activités au cours des cinq dernières années, d'autre part les fonctions occupées dans la SCPI par le candidat et le nombre de parts dont il est titulaire, et enfin la liste des autres SCPI dans lesquelles il exerce un mandat de membre du conseil de surveillance. Nous vous recommandons d'utiliser le modèle de lettre de candidature que vous pouvez télécharger sur le site internet de la société de gestion [www.primonialreim.fr](http://www.primonialreim.fr). Les candidats potentiels sont avertis que le règlement intérieur du Conseil de Surveillance limite à 5 le nombre de mandats qu'un même membre peut exercer dans des conseils de surveillance de SCPI ayant leur siège social en France métropolitaine ; tout candidat ayant déjà atteint cette limite devra démissionner d'un ou plusieurs autres mandats s'il est élu, ou alors renoncer à sa candidature.