

LETTRE D'INFORMATION UFIFRANCE IMMOBILIER

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



Chers Associés,

L'année 2020 aura démontré la capacité des SCPI gérées par Primonial REIM à faire preuve de résilience dans un contexte de crise sanitaire sans précédent. Face à ce « stress test » grandeur nature, nos SCPI ont fait mieux que résister en délivrant une performance* moyenne de 4,60 %, supérieure à la moyenne du marché. De plus, les valeurs d'expertise du patrimoine immobilier sont restées stables, certaines classes d'actifs comme l'immobilier de santé/éducation et le résidentiel affichant même une progression des valeurs par rapport à l'exercice précédent.

Nous avons souhaité, dès le premier confinement en mars 2020, être clair en ce qui concerne la politique de distribution des dividendes en vous annonçant le principe de vous restituer chaque trimestre l'intégralité des loyers encaissés** en distribuant des acomptes sur dividendes correspondant au résultat naturel de votre SCPI.

Le travail effectué par les équipes d'*asset management* pour recouvrer les loyers ou procéder à des aménagements pour les locataires les plus exposés à la crise a permis d'atteindre un taux de recouvrement des loyers quittancés de 95 % en 2020 pour l'ensemble des immeubles gérés. Ainsi, pour l'exercice 2020, nous sommes parvenus à vous restituer pour la plupart de nos SCPI, un dividende représentant l'intégralité des loyers encaissés nets de frais, charges et commissions que supporte la SCPI dans la gestion des actifs.

Si au cours de ces premiers mois de l'année 2021, le prolongement de la crise sanitaire et des mesures de restriction pèsent toujours sur l'économie, le déploiement des campagnes de vaccination et les étapes de déconfinement annoncées par le Président de la République apportent de la visibilité et dessinent une sortie de crise progressive, avec notamment un rebond de la consommation attendu après la réouverture des commerces et des lieux culturels prévue pour le 19 mai prochain.

La prudence reste cependant de mise car la reprise ne sera pas uniforme sur tous les secteurs et l'évolution des dispositifs gouvernementaux de soutien à l'économie pourrait impacter certains preneurs. Nous restons donc très vigilants et poursuivons notre démarche de dialogue permanent avec les locataires de nos SCPI pour les accompagner au mieux tout au long de l'année, dans une logique d'alignement d'intérêt avec nos associés.

En ce qui concerne la distribution des dividendes, nous appliquerons pour la plupart de nos SCPI le même principe qu'en 2020 et vous distribuerons un revenu représentant l'intégralité des loyers encaissés nets de frais, charges et commissions que supporte la SCPI dans la gestion des actifs.**

Dans un contexte d'environnement de taux bas favorable à l'immobilier et des perspectives de sortie de crise progressive, nos SCPI possèdent des fondamentaux solides (qualité du patrimoine, diversification géographique, multiplicité des locataires qui permet de réduire le risque locatif...) pour poursuivre leur développement et saisir les meilleures opportunités immobilières.

Aussi, nous sommes confiants dans la capacité de nos fonds à tenir leurs engagements et leurs objectifs en 2021 dans la durée.

Vous pouvez compter sur notre mobilisation pleine et entière.

Au nom de toute l'équipe de Primonial REIM, je tiens à vous remercier, une nouvelle fois, pour votre confiance.

Stéphanie LACROIX, Directeur Général Primonial REIM

Les performances des SCPI ne sont pas garanties. Elles présentent un risque de perte en capital et la valeur de leur patrimoine peut varier à la hausse ou à la baisse selon les conditions de marché. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

* La performance moyenne est calculée en prenant en compte le TDVM (voir définition en page 1 du bulletin) des SCPI + pour certaines, l'évolution du prix des parts.

** Les loyers encaissés ne sont pas garantis.

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION UFIFRANCE IMMOBILIER

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

ACTUALITÉS DE VOTRE SCPI



Ufifrance Immobilier a vocation à exposer ses associés à un patrimoine immobilier diversifié, aujourd'hui principalement composé d'immeubles de bureaux en Île-de-France. Au 31 mars 2021, le patrimoine d'Ufifrance Immobilier compte 29 actifs (dont un en état futur d'achèvement) et se compose, en valeur, de 93 % de bureaux et 7 % de commerces. La totalité de ses actifs se situe en région parisienne, dont plus de 75 % à Paris intra-muros.

Votre SCPI a augmenté sa participation dans une SCI gérée par Primonial REIM en vue de l'acquisition d'un actif, le Shift, situé au 34, rue Guynemer à Issy-les-Moulineaux pour un montant de plus de 16,4 millions d'euros.

Cet immeuble, d'une surface totale de 47 000 m², bénéficie d'une double certification, BREEAM « Excellent » et HQE « Exceptionnel » et est intégralement loué au groupe Nestlé. Il dispose d'un emplacement stratégique au sein d'un marché dynamique et résilient ayant su attirer de nombreux utilisateurs de premier plan. Cette acquisition est la plus importante, en volume, au niveau national, au premier trimestre 2021.

Ufifrance Immobilier a également procédé à la cession de deux actifs situés à Courbevoie et Nanterre pour un montant de 40,15 millions d'euros.

Sur le marché secondaire des parts, 11 882 parts ont été échangées au 1^{er} trimestre 2021, pour un montant global de 1 802 850 euros, à un prix d'exécution moyen de 151,73 €.

La distribution au titre du 1^{er} trimestre 2021 s'élève à 1,80 € par part.

Stéphanie LACROIX, Directeur Général Primonial REIM

L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

Taux de Distribution 2020*

5,52 %

TRI 5 ans (2016-2020)

2,58 %

Capitalisation
(au prix d'exécution**)

313,4 M€

Associés

8 657

Trésorerie⁽¹⁾

14 563 796 €

Effet de levier***⁽¹⁾

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

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.fr

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 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.

* 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 euros correspondant au prix d'exécution TTC résultant de la confrontation du 05/03/2021.

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

⁽¹⁾ Calculés par transparence sur les valeurs au 31/03/2021.

DONNÉES FINANCIÈRES

REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART (EN EUROS)

	2 ^e TRIMESTRE 2020	3 ^e TRIMESTRE 2020	4 ^e TRIMESTRE 2020	1 ^{er} TRIMESTRE 2021
REVENUS FONCIERS	1,80	1,80	1,80	1,80
REVENUS FINANCIERS	0,00	0,00	0,00	0,00
REVENUS DISTRIBUÉS	1,80	1,80	1,80	1,80
DISTRIBUTION DE PLUS-VALUE BRUTE	0,00	0,00	1,20	0,00

MARCHÉ DES PARTS

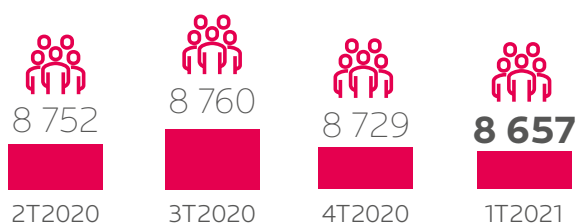
	2 ^e TRIMESTRE 2020	3 ^e TRIMESTRE 2020	4 ^e TRIMESTRE 2020	1 ^{er} TRIMESTRE 2021
NOMBRE DE PARTS	2 078 203	2 078 203	2 078 203	2 078 203
NOMBRE DE PARTS EN ATTENTE DE CESSION	3 909	5 798	7 994	9 958

	PRIX D'EXÉCUTION TTC	PRIX D'EXÉCUTION (NET VENDEUR)	PARTS ÉCHANGÉES
05/01/2021	151,92	136,00	7 393
05/02/2021	151,92	136,00	2 468
05/03/2021	150,80	135,00	2 021

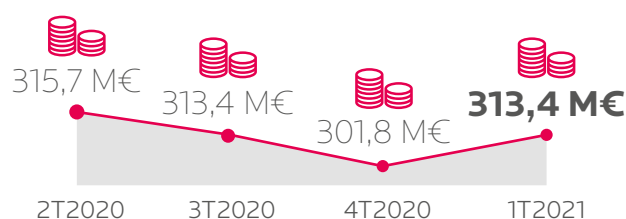
TRANSACTION DE GRÉ À GRÉ (HORS MARCHÉ SECONDAIRE)

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré au cours du 1^{er} trimestre 2021.

ASSOCIÉS



CAPITALISATION



VALEURS VALIDES AU 31/03/2021

Valeurs de réalisation
au 31/12/2020*⁽¹⁾

210,33 €

Valeurs de reconstitution
au 31/12/2020**⁽¹⁾

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.

⁽¹⁾ Sous réserve d'approbation par l'assemblée générale annuelle.

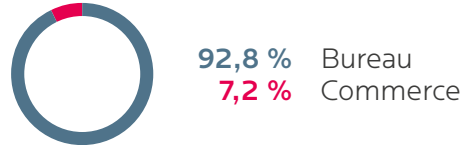
DONNÉES IMMOBILIÈRES

PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE*) AU 31/03/2021

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 – CESSIONS

Acquisition du trimestre :

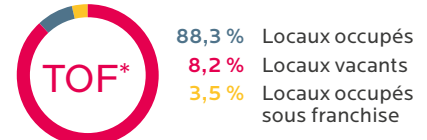
	VOLUME D'INVESTISSEMENT	SURFACE (EN QUOTE PART)	QUOTE-PART DE DÉTENTION
ACQUISITION D'UN ACTIF DE BUREAU VIA UNE PARTICIPATION DANS UNE SCI* ISSY SHIFT – 34, RUE GUYNEMER – ISSY LES MOULINEAUX (92)	16 368 000 €	2 302 m ²	5 %

* SCI gérée par Primonial REIM.

Cessions du trimestre :

	PRIX DE VENTE	SURFACE (EN QUOTE PART)	DATE D'ACQUISITION
12, PLACE DE LA DÉFENSE – COURBEVOIE (92)	33 049 380 €	5 570 m ²	27/09/1994
LE PLEIN OUEST – 177, AVENUE GEORGES CLÉMENCEAU – NANTERRE (92)	7 100 000 €	4 246 m ²	25/07/1989

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.

ACQUISITIONS DU 1^{er} TRIMESTRE 2021

ACTIF DE BUREAU

ISSY SHIFT

34, RUE GUYNEMER –
ISSY LES MOULINEAUX (92)

- Volume d'investissement : 16,4 M€
- Surface (en quote-part) : 2 302 m²
- Quote-part de détention : 5 %



IMMEUBLE EN PORTEFEUILLE



LE VINCI COURBEVOIE (92)

- Date d'acquisition : 2017
- Prix d'acquisition (HD) : 22,4 M€
- Locataire : Nexans
- Surface totale : 10 216 m²
- Quote-part de détention : 45 %



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.

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.

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) 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 :

- 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^{er} 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 31/03/2021, 9 958 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 | 1T2021