

LETTRE D'INFORMATION UFIFRANCE IMMOBILIER

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



Chers Associés,

Je souhaitais vous faire un point sur les marchés immobiliers, le comportement de nos fonds et les perspectives que nous pouvons esquisser, malgré les inconnues, pour les prochains mois et les prochaines années.

L'année 2020 fut un « stress test » grandeur nature pour nos politiques d'investissement. Les risques sanitaires, les dégâts économiques et les changements de normes sociales ont rythmé les derniers mois. Face à cette situation, j'ai déjà eu l'occasion de vous décrire le dispositif mis en place par Primonial REIM, fait de proximité avec nos locataires, de réactivité de nos équipes et de transparence vis-à-vis des associés de nos SCPI.

Au terme de cette année particulière, il apparaît que les choix stratégiques de Primonial REIM sont validés par la crise actuelle. L'acquisition de biens *core* plutôt qu'opportunistes ; une allocation de conviction plutôt qu'une diversification classique ; le choix d'un univers d'investissement résolument européen et d'un positionnement fort sur des segments « alternatifs » tels que l'immobilier de santé et le résidentiel... ont permis à nos portefeuilles de bien traverser la crise sanitaire jusqu'à présent.

De façon générale, l'immobilier apparaît comme la classe d'actifs la moins frappée par cette situation inédite. Contrairement à la crise financière de 2008, des mesures massives de relance ont été décidées immédiatement après l'arrivée de la pandémie. L'environnement de taux d'intérêt bas soutient naturellement les prix de l'immobilier. La généralisation du chômage partiel a permis aux ménages de payer les loyers et les entreprises ont été touchées de façon très spécifique : commerces décrétés « non-essentiels », hôtels de tourisme, et de façon générale les entreprises dont la trésorerie est faible. C'est une part marginale de notre parc locatif qui a donné lieu à des aménagements de loyers.

2021 devrait être une année de transition vers une reprise économique qui débutera tôt ou tard en fonction des évolutions sanitaires. Nous avons l'ambition, a minima, de maintenir les niveaux de performance de 2020. Mais nous sommes pleinement conscients que, pour l'immobilier aussi, « le monde d'après » ne sera pas tout à fait celui d'avant. Ainsi, nos politiques de gestion et d'acquisition intègrent déjà les tendances qui se sont accélérées à la faveur de la crise : l'avènement d'un bureau « hybride » qui laisse sa place aux télétravail et aux tiers-lieux à côté du siège social ; l'impératif de la qualité de l'air et plus généralement de la santé des usagers de nos actifs ; l'agilité extrême des commerçants qui ont su bouleverser leurs process traditionnels de vente ; les besoins massifs en immobilier de santé et en logement.

Enfin, l'avenir passe par l'investissement socialement responsable. Une étape décisive a été franchie en 2020 avec l'entrée en vigueur du label ISR* immobilier, que Primonial REIM a été l'un des premiers gérants à obtenir pour deux de ses fonds. L'accent mis sur la performance environnementale et sociale de nos actifs, la rationalisation des consommations d'énergie et des émissions de carbone**, l'amélioration des conditions sanitaires et servicielles de nos biens, la gouvernance renforcée, témoignent de notre engagement à faire progresser de manière continue la qualité de nos actifs, au service de nos clients.

Je tenais à vous assurer que toutes les équipes de Primonial REIM restent entièrement mobilisées pour tenir leurs engagements et atteindre les objectifs que nous nous sommes fixés pour 2021.

Bien cordialement,

Stéphanie LACROIX, Directeur Général Primonial REIM

* Le label ISR Immobilier est un outil pour choisir des placements responsables et durables. Créé et soutenu par le ministère des Finances, il a pour objectif de rendre plus visibles les produits d'investissement socialement responsables pour les épargnants en France et en Europe.

** Conformément aux objectifs du décret tertiaire et à la stratégie nationale bas carbone.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION UFIFRANCE IMMOBILIER

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

ACTUALITÉS DE VOTRE SCPI

Le pilotage de la performance des fonds au jour le jour par les gérants ainsi que le travail effectué par les équipes d'asset management pour recouvrer les loyers ont fortement contribué à l'atteinte des objectifs de performance annuelle que nous avons fixés pour la SCPI Ufifrance Immobilier. Au 31 décembre 2020, votre SCPI avait encaissé près de 95% des quittancements de l'année.

Nous sommes heureux de vous annoncer que le taux de distribution* sur la valeur de marché 2020 est de 5,52 % dont 0,79 % de distribution de plus-value.

Au 31 décembre 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.

Votre SCPI s'est portée acquéreur d'une participation dans une SCI gérée par Primonial REIM portant sur un actif situé au 3/5 rue de Metz à Paris pour un montant de plus de 16,5 millions d'euros. Il s'agit d'un immeuble de 1920 développant près de 3500 m² dont 87% de surfaces de bureaux. Loué à 96%, l'immeuble est situé dans le 10^e arrondissement de Paris, à proximité de la Cité Financière et de la station de métro Strasbourg Saint-Denis. Il bénéficie de prestations de qualité : linéaire de façade de 40 m, des bureaux en premier jour, et de nombreux espaces extérieurs, terrasses et balcons.

Au cours du trimestre, une relocation a été conduite par les équipes de Primonial REIM pour un volume total de 81 m². Deux congés ont été reçus pour un volume de 206 m². Les principales vacances du portefeuille se situent à Paris (75), Nanterre (92) et Courbevoie (92). Le taux d'occupation financier¹ s'élève à 80,9% au 31 décembre 2020, en baisse par rapport au 3^e trimestre en lien avec la vacance constatée sur un actif en cours de restructuration et les franchises accordées sur les relocations.

Sur le marché secondaire des parts, 7 621 parts ont été échangées au 4^e trimestre 2020, pour un montant global de 1 151 696 euros, à un prix d'exécution moyen de 151,12 €.

La distribution au titre du 4^e trimestre 2020 s'élève à 3,00 € par part dont 1,20 € par part de distribution de plus-value.

Pour rappel, vous trouverez ci-dessous un tableau de synthèse des distributions des 8 derniers trimestres :

DISTRIBUTION PAR PART EN €	T1	T2	T3	T4	ANNUELLE
2019	1,90 €	1,90 €	1,97 €	1,90 €	7,67 €
2020	1,80 €	1,80 €	1,80 €	3 €	8,40 €

APPEL À CANDIDATURES

Un poste de membre du Conseil de Surveillance de la SCPI UFIFRANCE IMMOBILIER est à pourvoir à l'occasion de l'Assemblée Générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020. Primonial REIM procède à un appel à candidatures. Les candidatures doivent être adressées au plus tard le 3 avril 2021 (cachet de la Poste faisant foi) à Primonial REIM, 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.com. 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 (cette limitation s'appliquant à la personne physique lorsque le membre est une personne morale) ; 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.

L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

Taux de Distribution 2020*

5,52 %

TRI 5 ans (2016-2020)

2,58 %

Capitalisation
(au prix d'exécution**)

301,8 M€

Associés

8 729

Trésorerie⁽²⁾

5 907 981 €

Effet de levier^{***(2)}

1,4

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 145,21 euros correspondant au prix d'exécution TTC résultant de la confrontation du 04/12/2020.

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

⁽¹⁾ 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 constituent ce trimestre.

⁽²⁾ Calculé par transparence sur les valeurs au 31/12/2020.

DONNÉES FINANCIÈRES

REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART (EN EUROS)

	1 ^{er} TRIMESTRE 2020	2 ^e TRIMESTRE 2020	3 ^e TRIMESTRE 2020	4 ^e TRIMESTRE 2020
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	0,00	1,20

MARCHÉ DES PARTS

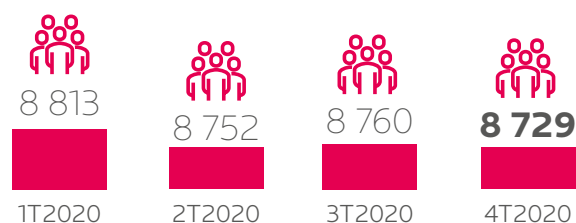
	1 ^{er} TRIMESTRE 2020	2 ^e TRIMESTRE 2020	3 ^e TRIMESTRE 2020	4 ^e TRIMESTRE 2020
NOMBRE DE PARTS	2 078 203	2 078 203	2 078 203	2 078 203
NOMBRE DE PARTS EN ATTENTE DE CESSIION	4 910	3 909	5 798	7 994

	PRIX D'EXÉCUTION TTC	PRIX D'EXÉCUTION (NET VENDEUR)	PARTS ÉCHANGÉES
05/10/2020	151,92	136,00	5 399
05/11/2020	151,92	136,00	1 315
04/12/2020	145,21	130,00	907

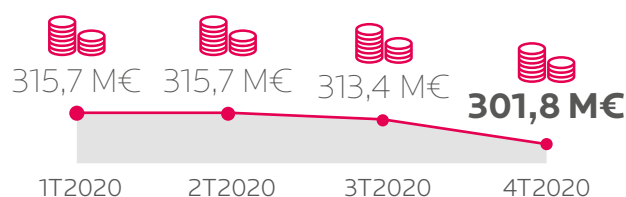
TRANSACTION DE GRÉ À GRÉ (HORS MARCHÉ SECONDAIRE)

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré au cours du 4^e trimestre 2020.

ASSOCIÉS



CAPITALISATION



VALEURS VALIDES AU 31/12/2020

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 31/12/2020

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



69,8 % Paris
30,2 % Région parisienne

PATRIMOINE IMMOBILIER



93,3 % Bureau
6,7 % Commerce

* 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

Acquisitions du trimestre :

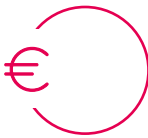
	VOLUME D'INVESTISSEMENT	SURFACE (EN QUOTE PART)	QUOTE-PART DE DÉTENTION
ACQUISITION D'UN ACTIF DE BUREAU VIA UNE PARTICIPATION DANS UNE SCI* 3-5 RUE DE METZ - PARIS 10	16 518 217 €	1 403 m ²	40,0 %

* SCI gérée par Primonial REIM

Cessions du trimestre :

	PRIX DE VENTE	SURFACE (EN QUOTE PART)	QUOTE-PART DE DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION
PARIS (75) 53, AVENUE HOCHÉ	24 810 000 €	1 352 m ²	100%	30/12/1993

ACTIVITÉ LOCATIVE



Montant loyers encaissés
3,88 M€



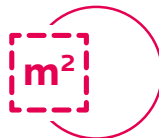
1 relocation
(81 m²)



2 libérations
(206 m²)



Nombre de baux
152



Superficie totale
67 877



80,9 % Locaux occupés
13,5 % Locaux vacants
5,6 % Locaux occupés sous franchise

* 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.

IMMEUBLES 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 %



RUE DU LOUVRE PARIS 2^E

- Date d'acquisition : 2014
- Prix d'acquisition (HD) : 36,2 M€
- Locataire : BPE
- Surface totale : 3 017 m²
- 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) 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^{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 31/12/2020, 7 994 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 | UFIFRANCE IMMOBILIER | 4T2020