

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION UFIFRANCE IMMOBILIER

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



Chers Associés,

Nous faisons face à une crise sanitaire d'une ampleur inédite. L'Europe est devenue l'épicentre de la pandémie du Covid-19, qui s'est traduite par des politiques de confinement extrêmement contraignantes pour les producteurs et les consommateurs. Le coronavirus a plongé l'économie mondiale en récession pour l'année 2020 et les marchés financiers ont subi un effondrement brutal. Dans ce contexte, il importe de rappeler que la chute des cours boursiers n'a pas d'influence directe sur les rendements immobiliers. L'immobilier est un investissement long terme qui a démontré au cours de l'Histoire sa capacité à résister à des crises économiques majeures.

Nous maintenons notre confiance dans la capacité du secteur à absorber un choc économique significatif et dans la résilience de nos SCPI. Aussi au titre du 1^{er} trimestre 2020, Primonial REIM versera des acomptes sur dividendes identiques à ceux versés au titre du 1^{er} trimestre 2019 aux associés de ses SCPI.

Bien entendu, nous restons extrêmement vigilants sur les états locatifs et faisons nos meilleurs efforts pour recouvrer les loyers. Pour les trois prochains trimestres de l'année, nous mettrons tout en œuvre pour vous restituer les loyers encaissés par votre SCPI en vous versant des acomptes sur dividendes correspondant au résultat naturel de votre SCPI sur la période.

Vous retrouvez sur notre site internet : <https://www.primonialreim.com/covid-19-coronavirus> plus de détail sur l'ensemble des mesures prises par Primonial REIM, les informations relatives à la distribution, ainsi que les analyses de marché réalisées par notre Département Recherche & Stratégie. Vous pouvez également vous rapprocher de vos interlocuteurs habituels de la Direction de la Relation Client qui restent entièrement joignables pour répondre à toutes vos questions.

ÉDITO

Au 31 mars 2020, le patrimoine d'Ufifrance Immobilier compte 30 actifs (dont un en état futur d'achèvement) et se compose, en valeur, de 93,0 % de bureaux et 7,0 % de commerces. La totalité de ces actifs se situent en région parisienne, dont près 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 313 m². Un congé a été reçu pour un volume de 159 m². Les principales vacances du portefeuille se situent à Paris (75), Nanterre (92) et Courbevoie (92). Le taux d'occupation financier⁽¹⁾ s'élève à 85,1 % au 31 mars 2020.

Sur le marché secondaire des parts, 11 475 parts ont été échangées au 1^{er} trimestre 2020, pour un montant global de 1 743 282 €, à un prix d'exécution moyen de 151,92 €.

La distribution au titre du 1^{er} 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**)

315,72 M€

Associés

8 813

Trésorerie

5 200 667 €

Effet de levier***

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 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 151,92 € correspondant au prix d'exécution TTC résultant de la confrontation du 05/03/2020.

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

⁽¹⁾ Voir la définition en page 3 : **.

DONNÉES FINANCIÈRES

REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART (EN EUROS)

	2 ^e TRIMESTRE 2019	3 ^e TRIMESTRE 2019	4 ^e TRIMESTRE 2019	1 ^{er} TRIMESTRE 2020
REVENUS FONCIERS	1,90	1,90	1,90	1,80
REVENUS FINANCIERS	0,00	0,00	0,00	0,00
REVENUS DISTRIBUÉS	1,90	1,90	1,90	1,80
DISTRIBUTION DE PLUS-VALUE BRUTE	0,00	0,07	0,00	0,00

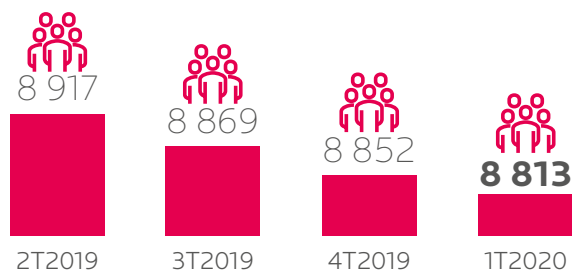
MARCHÉS DES PARTS

	2 ^e TRIMESTRE 2019	3 ^e TRIMESTRE 2019	4 ^e TRIMESTRE 2019	1 ^{er} TRIMESTRE 2020
NOMBRE DE PARTS	2 078 203	2 078 203	2 078 203	2 078 203
NOMBRE DE PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT	5 850	5 713	6 861	4 910

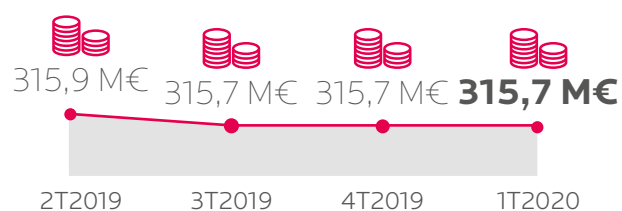
	PRIX D'EXÉCUTION TTC	PRIX D'EXÉCUTION (NET VENDEUR)	PARTS ÉCHANGÉES
03/01/2020	151,92	136,00	4 424
05/02/2020	151,92	136,00	4 316
05/03/2020	151,92	136,00	2 735

Transaction de gré à gré (hors marché secondaire) au cours du 1^{er} trimestre 2020.
Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré.

ASSOCIÉS



CAPITALISATION



VALEURS AU 31/03/2020

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.

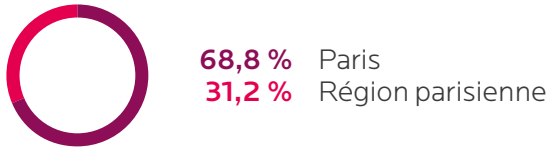
** La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de la SCPI.

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

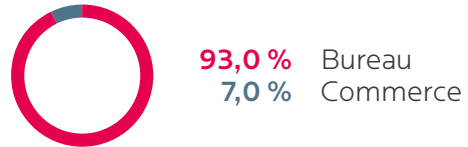
DONNÉES IMMOBILIÈRES

PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE*) AU 31/03/2020

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



PATRIMOINE IMMOBILIER

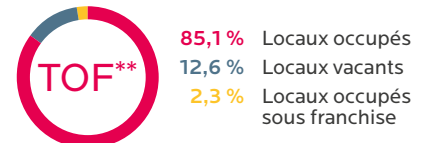


* Ou par défaut en valeur d'acquisition pour les investissements réalisés depuis le 01/01/2020.

ACQUISITION - CESSION

Aucune acquisition ni cession au 1^{er} 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

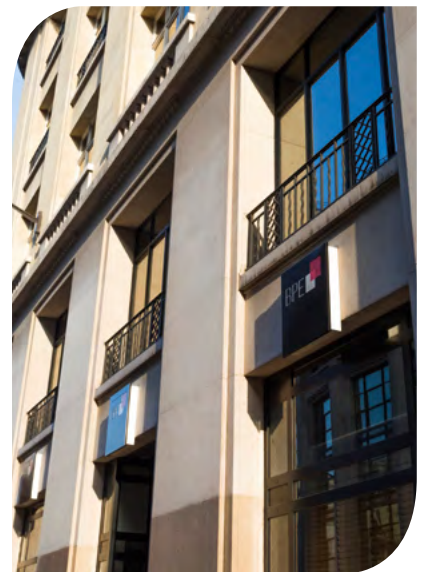


LE VINCI COURBEVOIE

- 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 16h 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 16h 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 plusvalue 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 31/03/2020, 4 910 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

Capital Maximum Statutaire : 457 347 051 €

Dépositaire : CACEIS Bank

Évaluateur immobilier : EXPERTISES GALTIER

BTI | UFIFRANCE IMMOBILIER | 1T2020