

**SCPI UFIFRANCE
IMMOBILIER**
Rapport annuel 2022

 **PRIMONIAL**
REIM FRANCE

SOMMAIRE



Présentation	4
• Organes de gestion et de contrôle	5
• Chiffres clés	6
• Le marché de l'immobilier de bureau	7
• La démarche RSE et ISR de Primonial REIM France	8
• SFDR pour la SCPI Ufrance Immobilier	8



Rapport de la Société de Gestion	10
---	-----------



Les comptes au 31 décembre 2022	24
--	-----------



Annexe financière	28
--------------------------	-----------



Rapport du Conseil de Surveillance	40
---	-----------



Rapports du commissaire aux comptes	42
--	-----------



Projets de résolutions	48
-------------------------------	-----------



Glossaire	52
------------------	-----------



Chers associés,

L'année 2022 a été marquée par le déclenchement au mois de février de la guerre en Ukraine, entraînant au niveau économique une flambée des coûts des matières premières et amplifiant une inflation qui avait débuté en 2021, et qui s'est depuis généralisée et installée dans la durée.

Pour l'ensemble des acteurs économiques, cela a impliqué un changement de paradigme macro-économique et financier.

L'un des éléments le plus structurants de ce changement pour notre métier de gérant immobilier réside incontestablement dans le mouvement de hausse des taux initié en Europe à partir de l'été dernier et qui n'a cessé depuis, avec des hausses successives assez marquées.

Ce nouvel environnement se traduit pour l'immobilier par :

- un attentisme de la part des investisseurs institutionnels avec un marché des transactions immobilières quasiment à l'arrêt au deuxième semestre 2022 ;
- une décompression des taux qui a impacté en fin d'année les valeurs de façon modérée et différenciée en fonction des classes d'actifs immobilières ;
- un marché en quête de nouveaux repères, en attente de la reconstitution de la prime de risque immobilière.

Dans ce nouveau contexte macro-économique, nous restons vigilants en 2023 sur l'évolution de la situation en continuant à nous adapter au fil de l'eau afin de saisir des opportunités immobilières au bénéfice de nos porteurs de parts et rester pro-actifs dans la gestion du portefeuille immobilier.

Dans le détail, ce changement de paradigme induit ou renforce trois constats importants. Le contexte actuel donne l'avantage :

- aux Sociétés de Gestion en capacité d'investir sans recourir au financement, et donc de se positionner rapidement sur des opportunités immobilières avec des points d'entrée intéressants ;
- aux Sociétés de Gestion en capacité de passer l'indexation sur les loyers, et donc contenir les effets de l'inflation sur l'épargne de leurs clients ;
- aux Sociétés de Gestion actives en matière d'ESG de maintenir la qualité de leur patrimoine immobilier, et donc de valoriser le capital des investisseurs sur le long terme.

L'impact de la hausse des taux tout d'abord s'est manifesté en premier sur le marché des transactions immobilières. L'écart entre les taux de financement et les taux de rendement se resserrant, le recours à l'effet de levier par le biais du crédit est devenu moins opérant et les acteurs en capacité d'investir sans financement externe se retrouvent désormais en position de force par rapport à ceux qui n'ont pas les capitaux nécessaires pour le faire. Cette situation est propre à susciter des opportunités sur des actifs de très grande qualité où la concurrence entre acheteurs est de facto plus réduite dans le contexte actuel. **À ce jour, Primonial REIM France se trouve très bien positionnée à cet égard, fort d'une dynamique de collecte et d'un capital lui permettant d'investir sans recourir systématiquement au financement.**

Deuxième facteur macro-économique qui joue un rôle structurant sur notre métier : l'inflation. Très élevée sur l'année qui vient de s'écouler, elle entraîne une réévaluation des loyers, ces derniers étant fonction d'indices prenant en compte l'évolution des prix à la consommation. **Nos équipes d'asset management ont été particulièrement actives sur le travail d'indexation des baux en 2022, l'objectif étant de faire valoir les intérêts de nos porteurs de parts tout en conservant un taux d'effort adapté de la part de nos locataires, dans une logique d'alignement d'intérêts.** Ce dernier point suppose une connaissance très fine de nos contreparties et de leurs activités, et parfois une approche au cas par cas. **Le travail d'indexation se poursuit en ce début d'année 2023, de manière graduelle.**

Ce travail d'indexation met en outre en valeur de façon évidente la **qualité des locataires avec lesquels nous avons décidé de nous engager** – nous rappelons néanmoins que les locataires actuels ne préjugent pas des locataires futurs. L'indexation des loyers n'est en effet possible que dans la mesure où les locataires sont en mesure de supporter financièrement cette indexation, a fortiori dans un contexte où les coûts de l'énergie et la masse salariale augmentent. **La solidité financière des locataires et la capacité de la Société de Gestion à établir une relation dans la durée, comme c'est le cas par exemple en immobilier de santé (baux longs pouvant aller jusqu'à 25 ans) sont plus que jamais un gage de pérennité des rendements locatifs.**

Troisième point décisif : la mise en œuvre d'une stratégie ESG (Environnement, Social, Gouvernance) volontariste par Primonial REIM France. Les actifs envisagés à l'acquisition sont tous passés au crible des 90 critères internes d'évaluation dits ESG. Cette manière de procéder permet soit d'intégrer au portefeuille immobilier des actifs conformes à des standards de qualité élevés, soit d'élaborer une politique de travaux ajustée au plus près dans une optique de valorisation : des actifs vieillissants mais avec un potentiel de valorisation important sont rénovés dans l'objectif de les porter aux meilleurs standards d'efficacité énergétique et de confort pour les occupants. La même méthode est appliquée au parc immobilier déjà en portefeuille de façon régulière pour évaluer son potentiel de valorisation et mener soit à un arbitrage (une cession), soit à un plan de travaux pour réaliser ce potentiel de valorisation. **Ces efforts contribuent à entretenir la qualité des immeubles, et in fine le potentiel de rendement et sa régularité dans le temps de même que la valeur du patrimoine.**

Qualité de l'immeuble, qualité de l'emplacement, qualité du locataire : nous sommes plus que jamais convaincus que ces trois points constituent la stratégie gagnante, aussi bien pour les utilisateurs de nos immeubles et leur bien-être au quotidien que pour nos clients investisseurs et la performance globale de leur épargne dans un objectif long terme.

En 2022, **nos SCPI ont enregistré une collecte dépassant le milliard d'euros** et ont servi une performance globale supérieure à 4 % en moyenne, en ligne avec la stratégie des fonds au cas par cas (performance moyenne calculée à partir de la performance des cinq SCPI grand public gérées par PREIM France au 31/12/2022. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et les performances des SCPI varient d'un véhicule à l'autre. Il convient de vous référer à la documentation légale et contractuelle du fonds disponible sur notre site internet.). Ce rapport annuel détaille les éléments financiers et immobiliers relatifs à la SCPI dont vous êtes associés. Il présente également les transactions, l'activité locative et les travaux significatifs réalisés sur le patrimoine immobilier. Nous vous en souhaitons bonne lecture.

Stéphanie Lacroix
Directrice Générale de Primonial REIM France

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Les montants d'acquisitions sont droits inclus. L'investissement dans ce fonds comporte des risques, dont le risque de perte en capital. Le capital investi n'est pas garanti. Source des données chiffrées : Primonial REIM France.

PRÉSENTATION

4-8, RUE SAINTE-ANNE – PARIS 1^{ER} (75)
Droits photo : Philippe Matsas



Organes de gestion et de contrôle

Société de Gestion Primonial REIM France

Primonial REIM France est une Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital social de 825 100 euros. Son siège social est situé au 36, rue de Naples – 75008 Paris. Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 531 231 124.

Primonial REIM France a été agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de portefeuille en date du 16 décembre 2011 sous le numéro GP 11000043. En tant que Société de Gestion de fonds d'investissements alternatifs, Primonial REIM France a obtenu son agrément au titre de la Directive AIFM 2011/61/UE. Cet agrément a pris effet le 10 juin 2014.

DIRECTOIRE

Grégory Frapet, Président

Stéphanie Lacroix, Directrice Générale

Tristan Mahaut, Secrétaire Général

CONSEIL DE SURVEILLANCE (AU 31/12/2022)

Laurent Fléchet, Président

Stéphane Vidal, Vice-Président

Laurent Mogno

Juergen Fenk

Guy Charlot

Thibault Demoulin

SCPI Ufrance Immobilier

Ufrance Immobilier est une Société Civile de Placement Immobilier immatriculée le 5 octobre 1988. Le dernier visa AMF a été obtenu le 19 août 2011 sous le numéro 11-27.

Le gérant d'Ufrance Immobilier est la Société de Gestion Primonial REIM France.

Ufrance Immobilier est inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 348 210 097.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Olivier Béal, Président

ABEILLE VIE

Jean-Paul Daubisse

Philippe Cairon

Sylvain Gagnic

Léon Cornée

SPIRICA

Sophie Dallière

COMMISSAIRES AUX COMPTES

KPMG SA Titulaire

SALUSTRO REYDEL Suppléant

EXPERT IMMOBILIER

Jones Lang LaSalle Expertises

DÉPOSITAIRE

BNP Paribas SA

PROPERTY MANAGER

SEFAL*

* Société liée au Groupe Primonial.



Tous les montants indiqués dans ce rapport annuel sont exprimés en euros.

Chiffres clés

La SCPI Ufifrance Immobilier a été immatriculée le 5 octobre 1988 pour une durée statutaire de 99 ans. Ufifrance Immobilier est une SCPI à capital fixe investie principalement en immobilier de bureaux. La collecte de capitaux a eu lieu entre 1989 et 1994. Gérée jusqu'en 2011 par Segesfi, filiale de l'Union Financière de France, la SCPI a confié sa gestion à Primonial REIM France lors de son assemblée générale du 4 juillet 2011.

	31/12/2022	31/12/2021
Nombre d'associés	8 385	8 514
Nombre de parts au capital	2 078 203	2 078 203
Valeur vénale du patrimoine immobilier et actif net réévalué des participations immobilières	572 804 684,10	523 421 104,09
Valeur vénale par transparence du patrimoine immobilier (incluant les actifs détenus indirectement)	661 408 492,59	601 683 603,88
Valeur comptable	388 467 853,96	388 418 727,47
Valeur de réalisation	485 399 038,79	449 324 996,77
Valeur de reconstitution	552 596 326,83	510 700 549,10
Capitalisation ⁽¹⁾	318 027 405,09	315 720 599,76
Revenus locatifs par part ⁽²⁾	5,43	6,66
Résultat par part ⁽²⁾	7,34	7,25
Distribution par part au titre de l'année ⁽²⁾	7,20	7,20
Revenus non récurrents ⁽³⁾	0,14	1,20
Report à nouveau par part ⁽²⁾	6,67	6,53
Surface en m ²	64 419	60 363
Nombre d'actifs (par transparence)	30	29
Prix d'exécution tout frais compris ⁽⁴⁾	153,03	151,92
Prix d'exécution net vendeur ⁽⁴⁾	137,00	136,00
Nombre de parts en attente de cession	2 048	8 022

(1) Sur la base d'un prix d'exécution tous frais compris.

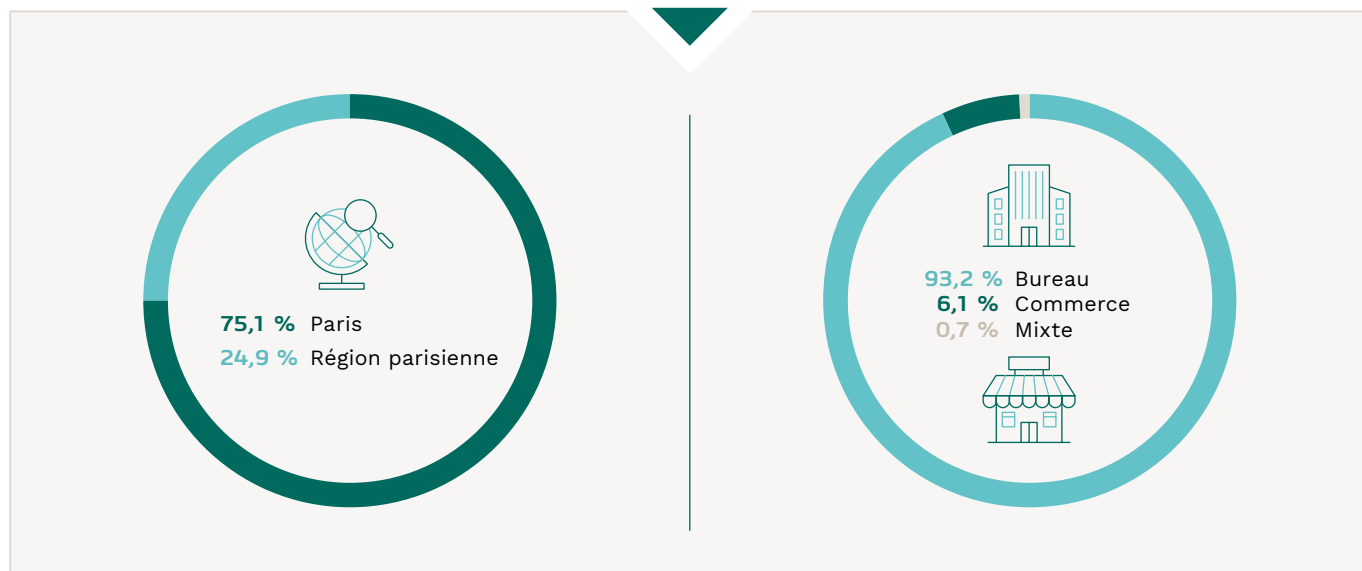
(2) Ces chiffres s'entendent pour une part en jouissance sur l'année.

(3) Le revenu non récurrent est composé du recours au report à nouveau, des distributions de plus-values, de *reset fiscal* et de la fiscalité étrangère.

(4) Prix résultant de la dernière confrontation de l'année en date du 5 décembre 2022 sur le marché secondaire des parts.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Répartition du patrimoine au 31 décembre 2022⁽¹⁾ (% de la valeur vénale)



(1) Y compris les avances en comptes courants. Nous avons retenu, pour qualifier la typologie de chaque actif, son affectation principale.



Le point sur le marché est fourni à titre d'information. Les opinions et les hypothèses exprimées ici sont celles de l'auteur à un moment donné et ne constituent pas un conseil en investissement ni une garantie sur l'évolution de marché.

Le marché de l'immobilier de bureaux

Environnement économique

L'année 2022 aura dû faire face à un ralentissement mondial généralisé plus prononcé que prévu en raison de l'invasion de l'Ukraine par la Russie, d'une poussée de l'inflation, d'un resserrement des conditions financières et de la persistance de la pandémie de COVID-19 en Chine.

Le pic d'inflation qu'a connu la zone euro en 2022 est la conséquence directe de la guerre en Ukraine et du redémarrage des économies en lien avec la fin de la pandémie de COVID-19. Fin décembre 2022, la Banque Centrale Européenne (BCE) a de nouveau relevé ses taux directeurs de 0,50 % afin de limiter la forte hausse de l'inflation (+ 8,4 % sur un an). L'objectif affiché d'un Indice des Prix à la Consommation proche des 2 % devrait de nouveau conduire la BCE à intervenir sur ses taux directeurs, mais de façon plus modérée qu'en 2022.

Sur l'ensemble de l'année 2022, plus de 270 milliards d'euros ont été investis sur le marché européen des biens immobiliers, un volume en baisse de 23 % par rapport à 2021. Après un très bon démarrage, le second semestre a marqué le pas. La remise en question des perspectives économiques et la remontée des taux directeurs ont limité le volume de transaction (110 milliards d'euros) lors du second semestre, en baisse de 50 % sur un an. Les investisseurs ont préféré l'attentisme et ont privilégié l'acquisition des biens en ligne avec leur stratégie risque/performance.

Marché de l'immobilier des bureaux en France et en Europe

Si les bureaux demeurent la classe d'actifs privilégiée, la remontée des taux souverains et le contexte incertain auront conduit les investisseurs à jouer la carte de la prudence lors du second semestre 2022. Le secteur est en recomposition avec d'un côté les marchés moins attractifs en raison des évolutions liées aux enjeux du travail hybride et de l'autre les risques d'obsolescence des immeubles n'ayant pas encore réalisé leur transition énergétique. Le volume d'investissements en immobilier de bureaux en Europe a totalisé plus de 96 milliards d'euros durant l'année 2022 (- 15 % sur un an).

Sur un an, une très large majorité des marchés des bureaux en Europe ont enregistré une décompression de leurs rendements à l'acquisition, en raison de la forte remontée des taux obligataires. Des décompressions comprises entre 0,50 % et 1,00 % ont été constatées sur les marchés des bureaux entre fin 2021 et le quatrième trimestre 2022. Une nouvelle hiérarchie des taux est donc apparue. Les marchés les plus « prime » ont dorénavant un rendement légèrement inférieur à 4 % dans des villes comme Paris, Londres, Munich, Vienne, Stockholm, Copenhague ou encore Helsinki. Les marchés avec un rendement égal ou supérieur à 4 % sont le Luxembourg, les Pays-Bas, l'Espagne, la Belgique, le Portugal et l'Irlande.

Dynamique sur l'ensemble de l'année 2022, le marché locatif européen a capitalisé sur les nouvelles créations d'emplois (+ 1,3 % sur un an) et a su faire face aux incertitudes géopolitiques et à la spirale inflationniste. La demande placée de bureaux a totalisé plus de 11 millions de m² sur l'ensemble de l'année 2022, un volume en forte

augmentation par rapport aux 9,8 millions de m² ayant fait l'objet de transactions en 2021. Premier marché d'Europe avec un total de 2,1 millions de m² placés, le marché parisien a connu un bel élan. Les quartiers les plus attractifs aux yeux des utilisateurs, dans des espaces de qualité et avec une bonne accessibilité en transports ont été les plus plébiscités. Londres, Berlin, Munich suivent avec des prises à bail comprises entre plus d'un million de m² signés et 700 000 m². En zone euro, des villes comme Milan, Madrid, Barcelone et Francfort ont signé entre 300 000 m² et 600 000 m².

Marché des SCPI

En 2022, les SCPI ont connu un niveau record de collecte nette avec plus de 10 milliards d'euros levés auprès des investisseurs. Le secteur atteint ainsi une capitalisation de 89,4 milliards d'euros. C'est l'effet d'un taux de distribution moyen de 4,53 % qui reste attractif au regard de la hiérarchie des placements de 2022. En outre, aucun incident significatif de liquidité n'a été constaté sur le secteur. Après la pandémie de 2020-2021 et l'éclatement d'une guerre aux frontières de l'Europe, avec une inflation accrue et un changement radical de régime de taux d'intérêt, les SCPI ont une fois encore prouvé leur résilience.

Les perspectives des SCPI dépendent en premier lieu des conditions de crédit, plus difficiles pour l'achat de parts via un financement bancaire, et de la résistance des valeurs de part. Les modalités spécifiques de fixation des prix de part des SCPI permettent une certaine souplesse face aux baisses de valeurs d'expertise des biens immobiliers. En outre, leur position de collecteurs de capitaux les mettent en bonne position face à d'autres acteurs qui procèdent par endettement pour saisir d'éventuelles opportunités immobilières.

Source des données chiffrées : ASPIM-IEIF, Oxford Economics, Eurostat, FMI, CBRE, IMMOSTAT, BNP PRE, RCA.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



La démarche RSE et ISR de Primonial REIM France

Responsabilité Sociale de Primonial REIM France

Dès sa création en 2011, Primonial REIM France a manifesté sa volonté d'inscrire les enjeux environnementaux et sociaux au cœur des politiques d'investissements de ses fonds. La stratégie de la SCPI Primopierre a ainsi été orientée vers des immeubles de bureaux neufs ou restructurés, majoritairement labellisés. Primonial REIM France a lancé en 2012 la première SCPI thématique « Santé-Éducation » du marché (Primovie), puis en 2014 la première SCPI investie en logement social et intermédiaire (Patrimmo Croissance Impact).

À partir de 2018, dans la continuité des orientations de gestion précédentes, Primonial REIM France a entrepris de formaliser son approche dans le domaine de l'Investissement Socialement Responsable (« ISR »).

Depuis juillet 2019, Primonial REIM France est signataire de la charte des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) définis par le Secrétaire Général de l'Organisation des Nations Unies. Les PRI visent à aider les investisseurs à intégrer les considérations Environnementales, Sociales et de Gouvernance (« ESG ») dans la prise de décisions d'investissements, dans le cadre des 17 Objectifs de Développement Durable adoptés par l'ONU en 2015. Primonial REIM France est également membre actif de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID).

L'ensemble des informations et de la documentation relatives à l'Investissement Responsable chez Primonial REIM France est disponible sur notre site internet : <https://www.primonialreim.fr/fr/developpement-durable>.

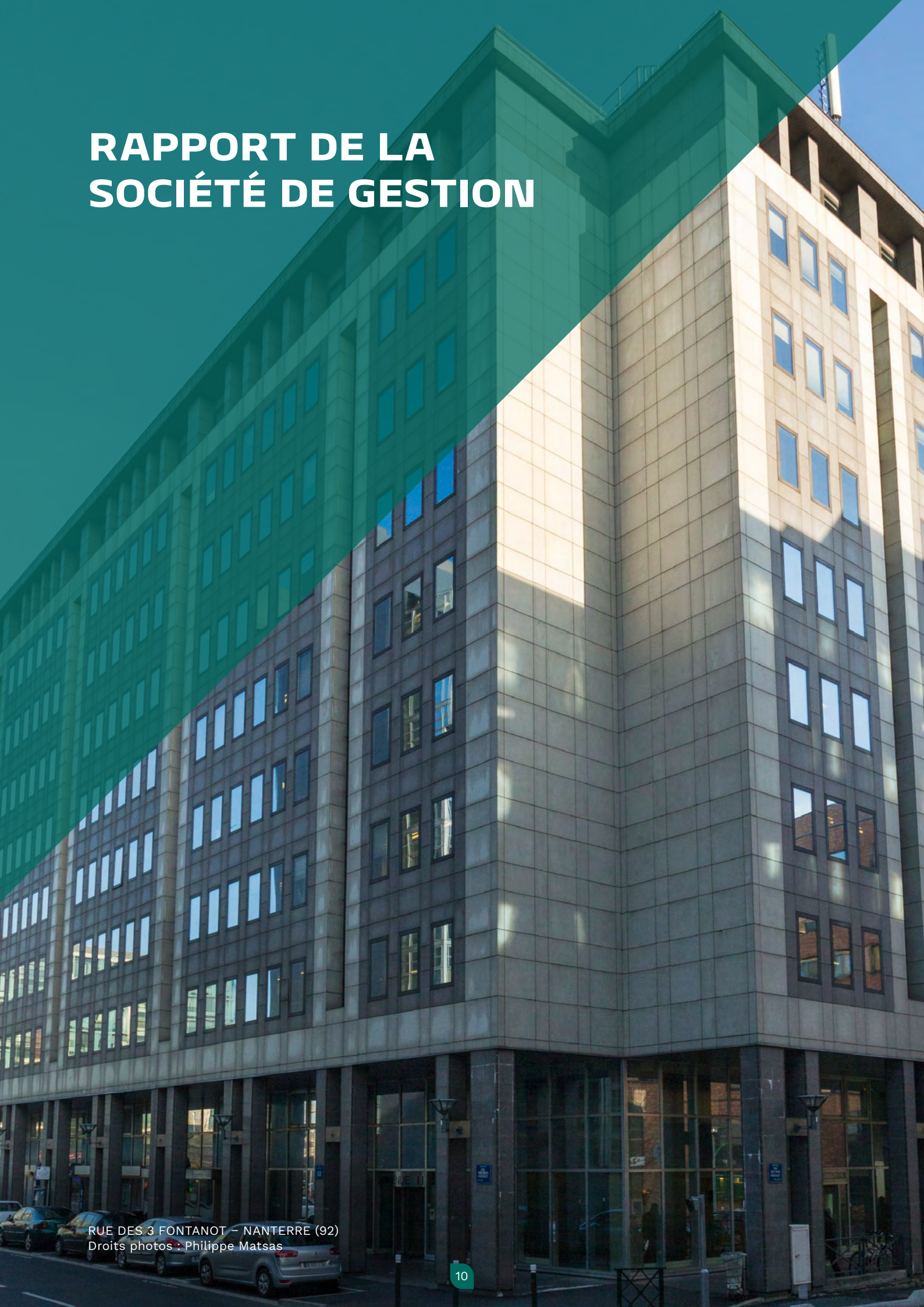
SFDR pour la SCPI Ufifrance Immobilier

La SCPI Ufifrance Immobilier se classe, selon la nomenclature du Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil (dit *Sustainable Finance Disclosure Regulation – SFDR ou Disclosure*), comme un fonds relevant de l'Article 6 de ce Règlement, dans l'état actuel des définitions de place. Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union Européenne

en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental et social. Pour plus d'information, veuillez-vous référer au site internet de PREIM France : <https://www.primonialreim.fr/fr/developpement-durable> et à l'Annexe SFDR comprise dans la note d'information également disponible sur le site internet : <https://www.primonialreim.fr/fr/scpi-ufifrance-immobilier>.



RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION



RUE DES 3 FONTANOT – NANTERRE (92)
Droits photos : Philippe Matsas



Rapport de la Société de Gestion

Mesdames, Messieurs,

Au 31 décembre 2022, le patrimoine de la SCPI Ufifrance Immobilier compte 30 actifs et se compose, en valeur, de 93,2 % de bureaux, 6,1 % de commerces et 0,7 % de locaux mixtes. La totalité de ces actifs se situent en région parisienne, dont plus de 75 % à Paris intra-muros.

Le taux d'occupation financier ⁽¹⁾ s'élève à 88,1 % au 31 décembre 2022. Il a été calculé selon la méthode de calcul recommandée par l'ASPIM. Le taux d'occupation financier a baissé au 4^e trimestre 2022 en raison de la livraison de la Tour Hekla qui est entièrement vacante et dont la commercialisation est en cours.

L'expertise du patrimoine immobilier détenu en direct, réalisée par l'expert externe en évaluation Jones Lang Lasalle Expertises, fait état d'une valeur de 436 930 250 euros hors droits au 31 décembre 2022 (étant précisé que l'estimation globale du patrimoine détenu en direct ou de manière indirecte est de 572 804 684 euros).

Sur le marché secondaire des parts, l'année 2022 a vu s'échanger 38 765 parts pour un montant total de 5 910 803 euros, soit un prix moyen d'exécution tous frais compris de 152,48 euros. Au 31 décembre 2022, le prix d'exécution tous frais compris s'élève à 153,03 euros et le prix d'exécution hors frais s'élève à 137,00 euros. Le nombre de parts en attente de retrait s'élève à 2 048 parts, soit 0,10 % du nombre total de parts de votre SCPI.

Au titre de l'année 2022, le résultat net de votre SCPI s'élève à 7,34 euros par part. Nous vous proposons une distribution de 7,20 euros par part à laquelle s'ajoute 0,14 euro de *reset fiscal* ⁽¹⁾ sur plus-values.

La Société de Gestion invite les associés à voter en faveur des résolutions proposées, qu'elle estime être dans l'intérêt de la SCPI et de ses associés.

La Société de Gestion

(1) Les définitions figurent en fin de rapport dans le glossaire.

**Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.
Les investissements passés ne préjugent pas investissements futurs.**

Le patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2022, la SCPI Ufifrance Immobilier détient un patrimoine de 30 actifs dont 26 immeubles de bureaux, 3 commerces et un actif mixte (bureau, commerce, habitation) pour une surface totale de 64 419 m². Sur les 30 actifs qui composent le patrimoine, 12 sont détenus au travers de prises de participations dans des SCI.

Certains actifs de bureaux comprennent une partie de commerce ou d'habitation :

- l'actif boulevard Saint-Germain (Paris, 75) comprend, aux 5^e et 6^e étages, une partie résidentielle ;
- l'immeuble de l'avenue d'Italie (Paris, 75) comprend un local commercial en pied d'immeuble.

Nous avons choisi de déterminer la typologie des immeubles à partir de leur affectation prédominante. Ainsi, le patrimoine immobilier de la SCPI (en valeur vénale au 31 décembre 2022) est principalement composé d'actifs de bureaux (93,2 %) et est entièrement localisé en Île-de-France (dont 75,1 % à Paris intra-muros).

Répartition du patrimoine immobilier (en % de la valeur vénale des immeubles au 31/12/2022)

	BUREAU	COMMERCE	MIXTE	TOTAL
Paris	68,3 %	6,1 %	0,7 %	75,1 %
Région parisienne	24,9 %	0,0 %	0,0 %	24,9 %
TOTAL	93,2 %	6,1 %	0,7 %	100,0 %



Évolution des valeurs vénales

La valeur vénale hors droits du patrimoine d'UfiFrance Immobilier, établie par l'expert externe en évaluation Jones Lang LaSalle Expertises lors de la campagne d'expertise 2022, s'élève à 436 930 250 euros au 31 décembre 2022, 572 804 684 euros en incluant les actifs détenus indirectement par la SCPI via des participations dans des SCI. À périmètre constant, c'est-à-dire pour les actifs composant le patrimoine au 31 décembre 2022 et acquis depuis la création de la SCPI jusqu'en 2021, la valeur vénale globale du patrimoine immobilier détenu en direct est en hausse de 13,01 %. Cette forte augmentation est notamment liée aux travaux de restructuration entrepris sur les actifs situés rue Miromesnil et rue du Louvre à Paris.

Les autres actifs qui ont connu des variations importantes de leur valeur vénale sur l'année 2022 sont les suivants :

- l'immeuble de bureaux situé à Noisy-le-Grand (93) au 2 rue de la Butte Verte a progressé de 7,2 % ;
- l'immeuble de bureaux sis 4 Cité de Londres dans le 9^e arrondissement de Paris a connu une hausse de 3,5 % en 2022 ;
- l'immeuble de bureaux situé à Montigny-le-Bretonneux (78) au 41-43 avenue du Centre a connu une baisse de 14,0 % ;
- enfin, un actif de commerce situé dans le 6^e arrondissement de Paris au 64 rue Bonaparte a connu une baisse de 4,8 % en 2022.

Situation locative

Les revenus locatifs de la SCPI en 2022 s'élèvent à près de 11,3 millions d'euros, soit une baisse de 18,5 % par rapport à 2021.

Les 10 principaux locataires en termes de loyer annualisé représentent 61,8 % de l'ensemble des flux locatifs.

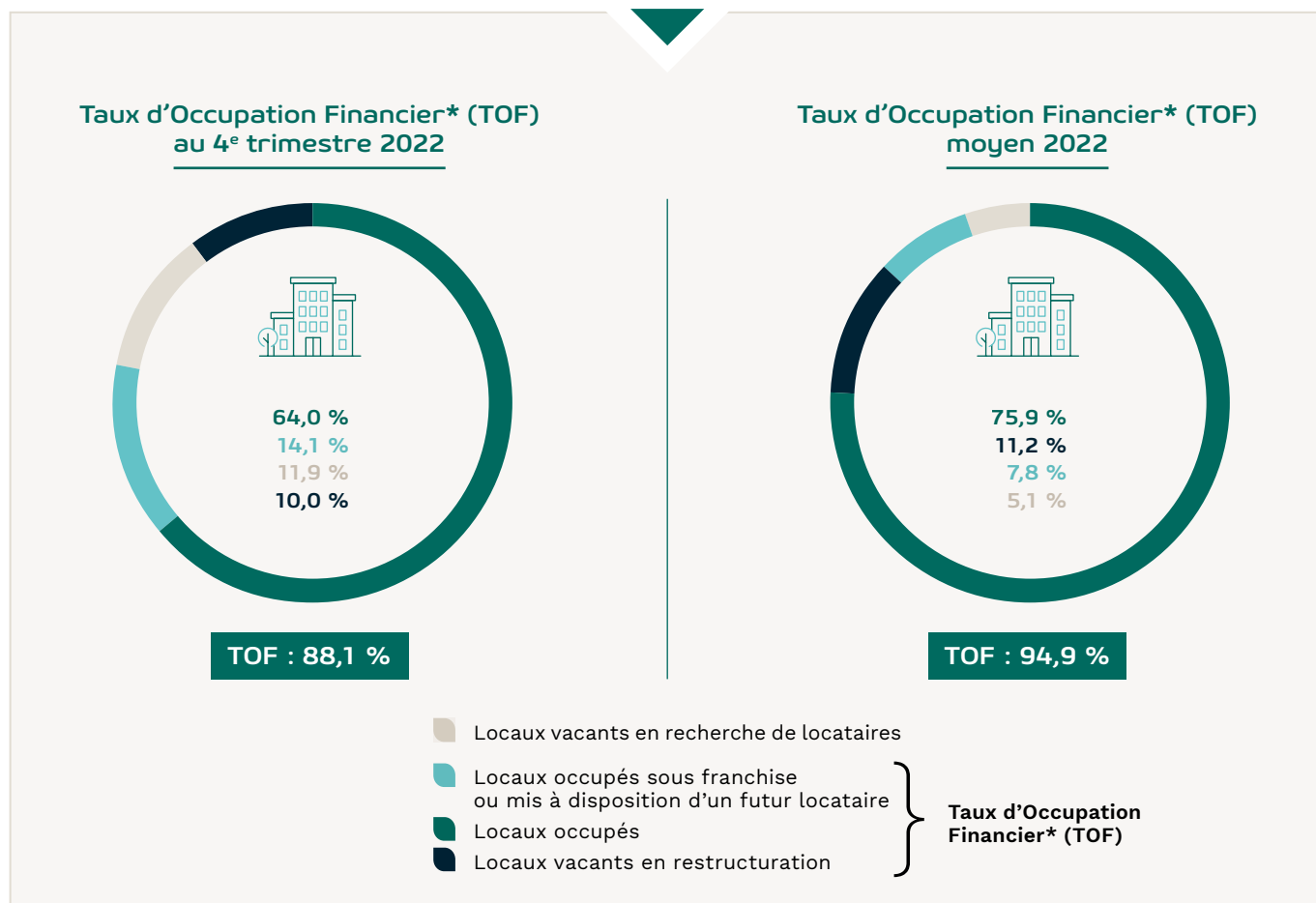
Top 10

LOCATAIRE	SECTEUR D'ACTIVITÉ	ACTIF	VILLE	ADRESSE	TYPOLOGIE	NOMBRE DE BAUX	LOYER ANNUEL*	% DU REVENU LOCATIF*
NEXANS	Énergie	SCI Le Vinci	Courbevoie (92)	4, allée de l'Arche	Bureau	1 Bail	2 124 684	8,8 %
LESPACE	Coworking	Miromesnil	Paris (75)	69-71, rue Miromesnil	Bureau	1 Bail	1 932 225	8,0 %
GROUPE ALTICE	Média	Multi actifs	Paris (75)	Multi actifs	Bureau	5 Baux	1 874 777	7,8 %
MANO MANO	Bricolage	SCI Pearl	Paris (75)	52-54, rue Bayen	Bureau	1 Bail	1 674 104	7,0 %
BNP PARIBAS	Banque	Multi actifs	Paris (75) – Nanterre (92)	Multi actifs	Bureau	2 Baux	1 590 073	6,6 %
ISCOM	École	Londres	Paris (75)	4, cité de Londres	Bureau	1 Bail	1 390 149	5,8 %
NESTLÉ FRANCE	Agroalimentaire	SCI Issy Shift	Issy-les-Moulineaux (92)	34, rue Guynemer	Bureau	1 Bail	1 194 033	5,0 %
SEDIF	Administration	Saint-Germain	Paris (75)	120, boulevard Saint-Germain	Bureau	1 Bail	1 097 739	4,6 %
MUSÉE DU LOUVRE	Culture	Sainte-Anne	Paris (75)	4-8, rue Sainte-Anne	Bureau	2 Baux	1 020 780	4,2 %
OCDE	Finance	SCI Boulogne Le Gallo	Boulogne-Billancourt (92)	46, quai Alphonse Le Gallo	Bureau	1 Bail	950 403	4,0 %
TOTAL							14 848 967	61,8 %

* Par transparence et en quote-part de détention.



Le taux d'occupation financier* s'élève à 88,1 % au 31 décembre 2022. Il a été calculé selon la méthode de calcul recommandée par l'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier). Le taux d'occupation financier est en baisse par rapport à la même période en 2021, ce qui s'explique notamment par la livraison de l'actif Hekla en fin d'année et dont la commercialisation est en cours. Le taux d'occupation financier moyen pour l'année 2022 est de 94,9 %.



* La définition figure en fin de rapport dans le glossaire.

En termes de surfaces, sur les 64 419 m² du patrimoine immobilier d'Ufifrance Immobilier, 9 828 m² étaient vacants au 31 décembre 2022, soit un taux d'occupation physique de 84,7 %⁽¹⁾ à cette date.

Surfaces vacantes au 31/12/2022

ACTIF	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² **	LOYER ANNUEL POTENTIEL*
Louvre Montmartre	Paris 2 ^e (75)	60-62, rue du Louvre	Bureau	3 411	2 604 991
Hekla**	Puteaux (92)	Rose de Cherbourg – Avenue du Général de Gaulle	Bureau	3 794	2 181 435
3-5 Metz	Paris 10 ^e (75)	3-5, rue de Metz	Bureau	1 181	679 990
Saint-Germain	Paris 6 ^e (75)	120, boulevard Saint-Germain	Habitation	315	105 238
Hauteville	Paris 10 ^e (75)	18, rue d'Hauteville	Bureau	164	73 845
Giraudoux	Paris 16 ^e (75)	18, rue Jean Giraudoux	Archive	292	73 018
Plein Centre II	Montigny-le-Bretonneux (78)	41-43, avenue du Centre	Bureau	481	72 150
Ardeko	Boulogne-Billancourt (92)	58, avenue Émile Zola	Bureau	105	39 927
Sainte-Anne	Paris 1 ^{er} (75)	4-8, rue Sainte-Anne	Habitation	73	26 541
Monceau	Paris 8 ^e (75)	47, rue de Monceau	Archive	12	0
TOTAL				9 828	5 857 135

* Par transparence et en quote-part de détention.

** Actif non géré par Primonial REIM France

(1) Les modalités de calcul du taux d'occupation physique (TOP) sont spécifiques à chaque Société de Gestion et ne permettent donc pas un comparatif exact entre SCPI.



Au cours de l'année 2022, 4 855 m² ont été libérés. Les congés reçus en 2022 pour l'année 2023 portent sur 412 m², soit 0,6 % de la surface en exploitation.

Congés 2022 – Libérations 2022

LOCATAIRE	ACTIF	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² *	LOYER ANNUEL POTENTIEL*	DATE DE DÉPART
BPE	Louvre Montmartre	Paris 2 ^e (75)	60, rue du Louvre	Bureau	3 017	2 413 430	31/03/2022
PATRIMMOFI	Giraudoux	Paris 16 ^e (75)	18, rue Jean Giraudoux	Bureau	431	237 050	30/09/2022
DRESIG	Saint-Germain	Paris 6 ^e (75)	120, bd. Saint-Germain	Habitation	260	90 480	31/08/2022
ARETE	3-5 Metz	Paris 10 ^e (75)	3-5, rue de Metz	Bureau	143	82 110	30/04/2022
PROLOG INGÉNIERIE	3-5 Metz	Paris 10 ^e (75)	3-5, rue de Metz	Bureau	140	80 500	03/06/2022
MARTIN MÉDIA	Hauteville	Paris 10 ^e (75)	18, rue d'Hauteville	Bureau	164	75 600	30/04/2022
UNML	3-5 Metz	Paris 10 ^e (75)	3-5, rue de Metz	Bureau	102	58 420	31/03/2022
SIGT	3-5 Metz	Paris 10 ^e (75)	3-5, rue de Metz	Bureau	88	50 600	03/06/2022
TALAN SOLUTIONS	Ardeko	Boulogne-Billancourt (92)	58, avenue Émile Zola	Bureau	76	36 373	31/01/2022
GNCHR	3-5 Metz	Paris 10 ^e (75)	3-5, rue de Metz	Bureau	58	33 350	31/03/2022
PRINCIPAUX CONGÉS ET LIBÉRATIONS					4 478	3 157 913	
AUTRES CONGÉS ET LIBÉRATIONS					377	218 726	
TOTAL DES CONGÉS ET LIBÉRATIONS					4 855	3 376 639	

* Par transparence et en quote-part de détention.

Congés 2022 – Libérations à venir

LOCATAIRE	ACTIF	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² *	LOYER ANNUEL POTENTIEL*	DATE DE DÉPART
ALMIA MANAGEMENT	Ardeko	Boulogne-Billancourt (92)	58, avenue Émile Zola	Bureau	226	109 396	30/04/2023
GRAITEC FRANCE	Italie	Paris 13 ^e (75)	5, avenue d'Italie	Bureau	185	78 620	15/12/2023
TOTAL DES CONGÉS ET LIBÉRATION À VENIR					412	188 016	

* Par transparence et en quote-part de détention.

14 nouveaux baux et 2 renouvellements ont été finalisés par les équipes de Primonial REIM France au cours de l'exercice 2022 et ont permis de louer ou relouer 6 011 m² :

Actions commerciales – Nouveaux baux

LOCATAIRE	ACTIFS	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² *	LOYER ANNUEL*	DATE D'EFFET
LESPACE – MORNING	Miromesnil	Paris 8 ^e (75)	69-71, rue Miromesnil	Bureau	2 549	1 932 225	20/07/2022
DESIGUAL	64 Bonaparte	Paris 6 ^e (75)	64, rue Bonaparte	Commerce	312	380 000	15/11/2022
LOGIQUE ÉNERGIE	Giraudoux	Paris 16 ^e (75)	18, rue Jean Giraudoux	Bureau	282	165 100	01/10/2022
MATA CAPITAL	Giraudoux	Paris 16 ^e (75)	18, rue Jean Giraudoux	Bureau	282	155 100	16/05/2022
BALT	28 Tronchet	Paris 9 ^e (75)	28, rue Tronchet	Bureau	154	102 487	04/03/2022
FLANKER	28 Tronchet	Paris 9 ^e (75)	28, rue Tronchet	Bureau	59	58 400	02/05/2022
CELLNEX	Ardeko	Boulogne-Billancourt (92)	58, avenue Émile Zola	Bureau	93	45 527	01/03/2022
WE SENSE	Ardeko	Boulogne-Billancourt (92)	58, avenue Émile Zola	Bureau	82	37 919	14/11/2022
CFDJ	Plein Centre II	Montigny-le-Bretonneux (78)	41-43, avenue du Centre	Bureau	238	35 700	17/01/2022
BONNIER DE LA CHAPELLE	28 Tronchet	Paris 9 ^e (75)	28, rue Tronchet	Habitation	45	19 806	21/03/2022
POUGIN DE LA MAISONNEUVE	28 Tronchet	Paris 9 ^e (75)	28, rue Tronchet	Habitation	36	13 197	01/05/2022
BRUGUIÈRE-PEYROUX	28 Tronchet	Paris 9 ^e (75)	28, rue Tronchet	Habitation	25	9 842	31/03/2022
L'ORÉAL	28 Tronchet	Paris 9 ^e (75)	28, rue Tronchet	Habitation	16	6 684	22/03/2022
LES LABORATOIRES BROTHIER	126 Clémenceau	Nanterre (92)	126, avenue Georges Clémenceau	Parking	5 u	2 500	01/07/2022
TOTAL					4 172	2 964 487	

* Par transparence et en quote-part de détention.



Actions commerciales – Renouvellements et avenants

LOCATAIRE	ACTIFS	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² **	LOYER ANNUEL*	DATE D'EFFET
SIMON & ASSOCIÉS	Monceau	Paris 8° (75)	47, rue de Monceau	Bureau	1 536	944 100	01/07/2022
ALMAVIA	Hauteville	Paris 10° (75)	18, rue d'Hauteville	Bureau	303	174 153	01/12/2022
TOTAL					1 839	1 118 253	

* Par transparence et en quote-part de détention.

Acquisitions de l'année

DATE D'ACQUISITION	INVESTISSEMENT	IMMEUBLE	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² *	PRIX D'ACQUISITION DI*	QUOTE-PART DE DÉTENTION
04/03/2202	SCI Preim Private 2	28 Tronchet	Paris 9° (75)	28, rue Tronchet	Mixte	384	3 073 300	36,50 %
TOTAL						384	3 073 300	

* Par transparence et en quote-part de détention.

Les investissements passés ne préjugent pas investissements futurs.

Cessions de l'année

Il n'y a pas eu de cession au cours de l'année 2022.

Travaux sur le patrimoine

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

- le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (travaux immobilisables, renouvellements d'immobilisations, gros entretien couvert et non couvert par provision, aménagements et installations, remises en état locatif, entretien courant...);
- le montant de la provision pour gros entretien existant au 31 décembre 2022.

ENSEMBLE DES TRAVAUX	
Travaux réalisés	10 825 369,31
Provision pour gros entretien au 31 décembre 2022	502 704,67

Sur l'exercice 2022, les travaux les plus significatifs comptabilisés sont les suivants :

GROS TRAVAUX	
69-71, rue Miromesnil – 75008 Paris	4 762 803,50
60-62, rue du Louvre – 75002 Paris	4 918 012,97
85-93, rue des Trois Fontanots – 92000 Nanterre	567 861,98
18, rue d'Hauteville – 75010 Paris	170 804,34
18, rue Jean Giraudoux – 75016 Paris	159 483,33
41-43, avenue du Centre – 78180 Montigny-Le-Bretonneux	99 276,37
TOTAL	10 678 242,49



Ratio d'endettement au 31 décembre 2022

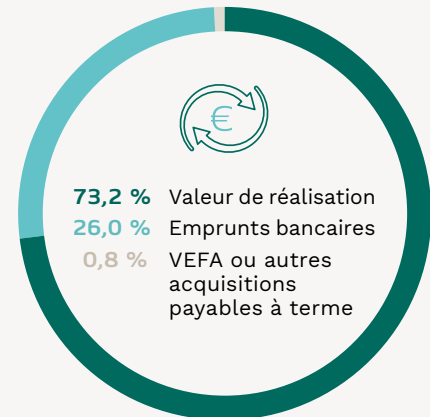
RATIO D'ENDETTEMENT

Ratio d'endettement maximal statutaire	30 %
Valeur d'expertise au 31/12/2022*	661 408 493
Dette au 31/12/2022**	172 672 140
Ratio d'endettement 2022	26,11%
Effet de levier (méthode de l'engagement)	1,4

* Incluant les valeurs d'expertises des actifs détenus via des participations.

** Analyse par transparence.

Ratio des dettes et autres engagements selon la méthode de l'ASPIM



DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS : **26,8 %**

Résultat et distribution

Au terme de l'exercice 2022, le résultat de la SCPI UfiFrance Immobilier s'élevait à 15 256 434,39 euros, portant ainsi, compte tenu du report à nouveau de l'exercice antérieur de 13 562 615,30 euros le montant total distribuable à 28 819 049,69 euros.

La distribution de dividendes au titre de l'exercice 2022 s'est élevée à 14 963 061,60 euros, soit 7,20 euros pour une part en jouissance tout au long de l'année, stable par rapport à l'exercice précédent.

Au titre de l'exercice 2022, une distribution de plus-values (*reset fiscal*⁽¹⁾) a également été réalisée de 0,14 euro par part.

(1) La définition figure en fin de rapport dans le glossaire.

Taux de Rendement Interne (TRI)

TRI 5 ans	1,88 %
TRI 10 ans	6,04 %
TRI 15 ans	3,13 %
TRI 20 ans	5,82 %

Évolution du prix de la part

	2018	2019	2020	2021	2022
Prix d'exécution, tout frais compris au 1 ^{er} janvier	161,97	151,92	151,92	151,92	151,92
Résultat ⁽¹⁾	8,63	9,31	6,30	7,25	7,34
Dividende annuel brut et fiscalité étrangère	7,98	7,67	8,40	8,40	7,34
Dont pourcentage de revenus non récurrents	4,76 %	0,91 %	25,04 %	14,29 %	1,87 %
Taux de distribution ⁽²⁾	5,00 %	4,91 %	5,42 %	5,52 %	4,83 %
Report à nouveau cumulé par part en capital ⁽¹⁾⁽³⁾	5,67	7,38	6,48	6,53	6,67

(1) Résultat, dividende, distribution et report à nouveau pour une part ayant eu jouissance au 1^{er} janvier.

(2) Taux de distribution : à compter du 1^{er} janvier 2022, le taux de distribution remplace désormais le TDVM. La définition figure en fin de rapport dans le glossaire.

(3) Report à nouveau après affectation du résultat.

Après affectation du résultat 2022, le report à nouveau s'élèvera à 13 855 988,09 euros, soit 6,67 euros par part et près de 338 jours de distribution.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



Capital et marché des parts

Ufifrance Immobilier est une SCPI à capital fixe dont l'augmentation de capital a eu lieu entre 1989 et 1994. Le nombre de parts est resté stable depuis cette date à 2 078 203.

Les associés d'Ufifrance Immobilier sont, au 31 décembre 2022, au nombre de 8 385.

Évolution du capital

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31 DÉCEMBRE	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS AU COURS DE L'ANNÉE ⁽¹⁾	NOMBRE DE PARTS AU 31 DÉCEMBRE	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31 DÉCEMBRE	RÉMUNÉRATION HORS TAXES DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION LORS DES SOUSCRIPTIONS (AU COURS DE L'ANNÉE)	PRIX D'ENTRÉE AU 31 DÉCEMBRE ⁽²⁾
2018	317 965 060,00	-	2 078 203,00	9 005	-	151,92
2019	317 965 060,00	-	2 078 203,00	8 852	-	151,92
2020	317 965 060,00	-	2 078 203,00	8 729	-	145,21
2021	317 965 060,00	-	2 078 203,00	8 514	-	151,92
2022	317 965 060,00	-	2 078 203,00	8 385	-	153,03

(1) Capital fermé.

(2) Correspond au prix d'exécution tout frais compris.

Ufifrance Immobilier est dotée d'un marché secondaire organisé par la Société de Gestion, sur lequel les ordres d'achat et de vente sont confrontés mensuellement afin de donner lieu à un prix d'exécution. L'acquéreur d'une part sur le marché secondaire paie ce prix d'exécution auquel s'ajoutent les droits d'enregistrement ainsi que les frais liés à l'organisation par la Société de Gestion du marché secondaire.

En 2022, 38 765 parts se sont échangées sur le marché secondaire d'Ufifrance Immobilier. Le prix d'exécution tous frais compris (153,03 euros au 5 décembre 2022) permet d'établir la capitalisation d'Ufifrance Immobilier, en valeur d'achat, à 318 027 405 euros.

Les ordres de vente n'ayant pas trouvé de contrepartie, en date de la dernière confrontation de l'année, représentent 2 048 parts, soit 0,10 % du nombre total de parts en circulation. Ce nombre de parts en attente reste très éloigné du seuil de 10 % qui nécessiterait un signalement à l'AMF.

Un marché de gré à gré, non organisé par la Société de Gestion, existe également. En 2022, il n'y a pas eu d'échange sur ce marché.

Valeurs de la SCPI au 31 décembre 2022

Conformément aux dispositions en vigueur, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs :

- comptable, soit la valeur résultant de l'état du patrimoine ;
- de réalisation, soit la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;
- de reconstitution, soit la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Ces valeurs se sont établies ainsi qu'il suit :

Valeur immobilisée des acquisitions	340 988 095,24
Participations financières	150 654 053,87
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(103 174 295,15)
Valeur comptable	388 467 853,96
Valeur comptable ramenée à une part	186,92

Valeur des immeubles « actuelle »	436 930 250,01
Valeur des parts de sociétés « actuelle »	135 874 434,09
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(87 405 645,31)
Valeur de réalisation	485 399 038,79
Valeur de réalisation ramenée à une part	233,57
Valeur de réalisation	485 399 038,79
Frais d'acquisition des immeubles	39 567 471,69
Commissions de souscription*	27 629 816,35
Valeur de reconstitution	552 596 326,83
Valeur de reconstitution ramenée à une part	265,90

* Depuis le 01/01/2022, les frais d'étude et d'exécution inclus dans la commission de souscription sont assujettis à la TVA sur option (loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 modifiant l'article 260 B du Code Général des Impôts).



Évolution par part en jouissance des résultats financiers

	2018		2019		2020		2021		2022	
	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU
REVENUS										
Recettes locatives brutes	9,99	88,19 %	9,41	80,12 %	7,52	71,05 %	6,66	64,13 %	5,43	58,72 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,05	0,44 %	0,00	0,02 %	0,01	0,07 %	0,00	0,00 %	0,01	0,11 %
Produits divers	1,29	11,37 %	2,33	19,85 %	3,06	28,88 %	3,73	35,87 %	3,81	41,17 %
TOTAL DES REVENUS	11,33	100,00 %	11,75	100,00 %	10,59	100,00 %	10,39	100,00 %	9,25	100,00 %
CHARGES										
Commissions de gestion	1,00	8,82 %	1,04	8,82 %	0,90	8,53 %	0,81	7,80 %	0,64	6,92 %
Autres frais de gestion*	0,79	6,98 %	0,69	5,91 %	1,15	10,88 %	0,71	6,86 %	1,24	13,41 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,15	1,35 %	0,14	1,21 %	0,13	1,23 %	0,10	0,92 %	0,16	1,73 %
Charges immobilières non récupérées	0,68	6,03 %	0,41	3,45 %	0,91	8,63 %	0,76	7,34 %	0,34	3,68 %
SOUS-TOTAL DES CHARGES EXTERNES	2,63	23,18 %	2,28	19,39 %	3,10	29,27 %	2,38	22,92 %	2,38	25,74 %
Amortissements nets										
Patrimoine	0,01	0,09 %	0,16	1,32 %	0,11	1,01 %	0,09	0,85 %	0,11	1,19 %
Autres (charges à étaler)										
Provisions										
Dotation nette relative aux provisions pour gros entretien	0,05	0,43 %	(0,05)	(0,43 %)	(0,01)	(0,11 %)	(0,02)	(0,20 %)	(0,16)	(1,73 %)
Dotation nette relative aux autres provisions ⁽¹⁾	0,01	0,12 %	0,06	0,48 %	1,10	10,37 %	0,69	6,68 %	(0,42)	(4,54 %)
SOUS-TOTAL DES CHARGES INTERNES	0,07	0,65 %	0,16	1,37 %	1,19	11,27 %	0,76	7,33 %	(0,47)	(5,08 %)
TOTAL DES CHARGES	2,70	23,82 %	2,44	20,76 %	4,29	40,54 %	3,14	30,25 %	1,91	20,66 %
RÉSULTAT	8,63	76,18 %	9,31	79,24 %	6,30	59,46 %	7,25	69,75 %	7,34	79,34 %
Report à nouveau	5,67	50,05 %	7,38	62,82 %	6,48	61,15 %	6,53	62,82 %	6,67	72,10 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	7,60	67,07 %	7,60	64,71 %	7,20	67,99 %	7,20	69,31 %	7,20	77,86 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	7,60	67,07 %	7,60	64,71 %	7,20	67,99 %	7,20	69,31 %	7,20	77,86 %

* Ce poste comprend les frais suivants nets de leurs transferts de charges : les honoraires du commissaire aux comptes, les honoraires de commercialisation, d'arbitrage et d'expertise du patrimoine, les frais de dépositaire, les frais de publication, les frais d'assemblées et de Conseils de Surveillance, les frais bancaires, les frais d'actes, la cotisation AMF, les pertes sur créances irrécouvrables, les commissions de souscription ainsi que les charges financières et exceptionnelles.

(1) Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

Les revenus 2022 d'UfiFrance Immobilier sont en baisse de 11,0 % par rapport à 2021.

Le résultat d'UfiFrance Immobilier s'établit à 7,34 euros par part, en hausse de 1,3 % par rapport à l'exercice 2021. La distribution de dividendes s'établit à 7,20 euros par part et le report à nouveau est porté à 6,67 euros par part.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Évolution des conditions de cession ou de retrait

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES OU RETIRÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE TOTAL DE PARTS EN CIRCULATION AU 1 ^{ER} JANVIER	DEMANDE DE CÉSSIONS OU DE RETRAITS EN SUSPENS AU 31/12/2022	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UNE CÉSSION OU D'UN RETRAIT	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CÉSSIONS, LES RETRAITS (EN EUROS HT)
2018	39 464	1,90 %	6 425	1 mois	0
2019	38 906	1,87 %	6 861	1 mois	0
2020	32 035	1,54 %	7 994	1 mois	0
2021	46 919	2,26 %	8 022	1 mois	0
2022	38 765	1,87 %	2 048	1 mois	0



Emploi des fonds

	TOTAL AU 31/12/2021*	DURANT L'ANNÉE 2022	TOTAL AU 31/12/2022
Fonds collectés	442 870 893,31		442 870 893,31
Plus et moins-values sur cessions d'immeubles	35 161 680,57	(280 561,34)	34 881 119,23
Moins-values renouvellements immobilisations	(1 597 696,79)	36 315,04	(1 561 381,75)
Achats et cessions d'immeubles (directs ou indirects)	(479 044 717,75)	(13 250 795,34)	(492 295 513,09)
Comptes courants	(7 309 752,80)	(6 498 516,00)	(13 808 268,80)
Amortissements des constructions	15 265 945,17		15 265 945,17
Frais d'acquisition des immobilisations	(53 959 109,63)		(53 959 109,63)
Commissions de souscription	(47 636 476,22)		(47 636 476,22)
Emprunts	75 000 000,00	23 000 000,00	98 000 000,00
SOMMES RESTANTES À INVESTIR	(21 249 234,14)	3 006 442,36	(18 242 791,78)

* Depuis l'origine de la société.

Informations sur les délais de paiement

En application de l'article D. 441-6 du Code de commerce, nous vous présentons dans les tableaux suivants la décomposition, à la date de clôture du 31 décembre 2022, des soldes des dettes fournisseurs et des soldes des créances clients par date d'échéance.

Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu

ARTICLE D. 441-6, I., 1° : FACTURES REÇUES	0 JOUR (INDICATIF)	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1 JOUR ET +)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures concernées (TTC)		54 594,24	147 429,13	7 623,10	136 697,58	346 344,05
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)		1,00 %	2,70 %	0,14 %	2,50 %	6,34 %
% du CA de l'exercice (TTC)						
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (TTC)						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-10 du Code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délai légal : 30 jours					

Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu

ARTICLE D. 441-6, I., 2° : FACTURES ÉMISES	0 JOUR (INDICATIF)	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1 JOUR ET +)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures concernées (TTC)				429 883,89	828 612,03	1 258 495,92
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)						
% du CA de l'exercice (TTC)				1,77 %	3,40 %	4,37 %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (TTC)						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-10 du Code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délai légal : 30 jours					

Changements substantiels du FIA durant l'exercice écoulé

Il n'y a pas eu de changement substantiel durant l'exercice 2022.



Données essentielles de l'ensemble économique transparisé en quote-part de détention (uniquement les sociétés contrôlées, données exprimées en pourcentage de détention)

Conformément à la recommandation de l'ASPIM, vous trouverez ci-dessous les différents tableaux présentant les données transparisées (en pourcentage de détention) sur les actifs immobiliers détenus directement ou à travers des participations contrôlées.

Transparisation : actifs immobiliers détenus

TYPE D'ACTIFS	BUREAU	COMMERCE	MIXTE	TOTAL DU PÉRIMÈTRE
Surface en m ² (pondérée par le % de détention)	62 589	1 447	384	64 420
Prix d'acquisition à l'acte hors droits	450 936 569,02	36 776 500,00	1 704 185,00	489 417 254,02
Valeurs estimées du patrimoine	401 130 250,01	35 800 000,00	6 876 600,00	443 806 850,01

Transparisation : financements mis en place

TYPE D'ACTIFS	AU NIVEAU DE LA SCPI	AU NIVEAU DES FILIALES	TOTAL DU PÉRIMÈTRE
Emprunts affectés à l'immobilier	-	74 349 192,12	74 349 192,12
Emprunts affectés à l'exploitation	98 000 000,00	-	98 000 000,00
Lignes de crédits	-	-	-
Découverts bancaires	-	-	-

Transparisation : résultats retenus en pourcentage de détention

	PATRIMOINE DÉTENU EN DIRECT	PATRIMOINE DES FILIALES	TOTAL DU PÉRIMÈTRE
Résultat immobilier*	11 435 170,22	7 846 640,35	19 281 810,57
Loyers	12 126 127,33	8 715 383,87	20 841 511,20
Charges non récupérables	(1 068 059,46)	(794 322,98)	(1 862 382,44)
Travaux non récupérables et gros entretiens	(327 323,01)	(83 859,46)	(411 182,47)
Impact des douteux	704 425,36	9 438,92	713 864,28
Résultat d'exploitation	(1 920 536,69)	(886 908,09)	(2 807 444,78)
Commissions de gestion de la SGP	(1 337 250,40)	(551 408,60)	(1 888 659,00)
Autres charges d'exploitation	(583 286,29)	(335 499,49)	(918 785,78)
Résultat financier	(1 271 622,62)	(1 091 165,13)	(2 362 787,75)
Intérêts des emprunts	1 799,97	3 360,33	5 160,30
Autres charges financières	(1 269 248,43)	(1 049 443,58)	(2 318 692,01)
Produits financiers	(4 174,16)	(45 081,88)	(49 256,04)
Résultat exceptionnel	10 055,31	(2 397,23)	7 658,08
Résultat exceptionnel	10 055,31	(2 397,23)	7 658,08

* À l'exclusion des amortissements, des provisions pour dépréciation d'actifs immobiliers des filiales et des mouvements de PGE de la SCPI.



Profil de risque

L'investissement en parts de SCPI est un placement dont la rentabilité est fonction :

- des revenus potentiels qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles (taux d'occupation, valeurs locatives) et de la conjoncture économique et immobilière ;
- du montant du capital que vous percevrez lors de la cession de vos parts ou le cas échéant de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'entreprise sur la durée du placement ainsi que du niveau de la demande.

Les parts de SCPI doivent être acquises dans une optique de long terme et de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée est de 10 ans.

L'investissement en parts de SCPI comporte un risque de perte en capital, le capital investi n'est pas garanti.

Ce placement est considéré comme peu liquide. Les modalités de retrait (vente) des parts de SCPI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie, la Société ne garantissant pas la revente de vos parts.

En cas de souscription à crédit, si les revenus attachés aux parts souscrites à crédit ne sont pas suffisants pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse de la valeur de retrait des parts, le souscripteur devra payer la différence. En outre, en cas de défaillance au remboursement du prêt consenti, l'établissement prêteur pourrait demander la vente des parts de SCPI, pouvant entraîner une perte de capital.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI Ufifrance Immobilier est une SCPI pouvant statutairement recourir à l'endettement à hauteur de 30 % maximum de la valeur comptable des actifs pour financer ses investissements. L'effet de levier maximal auquel la SCPI peut recourir est inchangé. L'effet de levier selon la méthode de l'engagement est de 1,4 au 31 décembre 2022. 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 est exprimé sous la forme d'un ratio entre son exposition et sa valeur de réalisation.

Le montant du capital qui sera perçu lors du retrait des parts ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la Société, sera subordonné au remboursement préalable de l'emprunt contracté par la SCPI.

La Société de Gestion a établi une politique et un dispositif de gestion des risques veillant à s'assurer que le profil de risque de la SCPI est conforme à celui décrit aux investisseurs. Ce dispositif (décrit dans la partie « procédures de contrôle interne » du présent Rapport Annuel) veille au respect des limites encadrant les risques auxquels est exposée la SCPI (et notamment les risques de marché, de crédit, de liquidité, opérationnels ou encore extra-financiers).

Au cours de l'exercice 2022, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires, contractuelles ou relevant des politiques internes, ou de niveau anormal du risque d'investissement du fonds qui aurait pu entraîner une modification du profil de risque de la SCPI.

Profil de liquidité

Le risque de liquidité peut provenir i) de rachats importants au passif, ii) de la difficulté de céder rapidement les Actifs Immobiliers physiques, le marché de l'immobilier pouvant offrir une liquidité plus restreinte dans certaines circonstances ou iii) d'une combinaison des deux.

Dans le cadre de la gestion du risque de liquidité, la Société de Gestion a mis en place un dispositif de suivi périodique incluant notamment la réalisation de stress-tests qui a été revu conformément aux recommandations émises par l'ESMA (applicables depuis le 30 septembre 2020).

Au 31 décembre 2022, 2 048 parts sont en attente de retrait. La liquidité de la SCPI Ufifrance 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.



Politique de rémunération

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 8 juin 2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la politique de rémunération de votre Société de Gestion intègre les exigences réglementaires applicables aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés.

Ces collaborateurs sont identifiés comme étant des preneurs de risques : membres du Directoire, gérants immobilier, responsables de département, collaborateurs exerçant des fonctions de contrôle ou de gestion des risques, ...

En 2022, 46 collaborateurs ont été identifiés comme preneurs de risques.

Le dispositif de rémunération mis en place a pour objectif à la fois de créer un lien entre la rémunération versée et la richesse créée par l'entreprise sur le long terme, et de permettre un alignement entre l'intérêt de l'entreprise, de ses collaborateurs et de ses clients, tout en limitant les risques de conflits d'intérêts potentiels.

Primonial REIM France prend en compte dans sa politique de rémunération la nature et le volume de ses activités, sa taille et les risques auxquels elle est susceptible d'être exposée.

Votre Société de Gestion s'est dotée d'un comité des rémunérations, émanation de son Conseil de Surveillance, qui a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération non incitatives à la prise de risques. Il se tient au moins une fois par an.

Éléments quantitatifs de la rémunération perçue au titre de la performance 2022

L'enveloppe de rémunération brute attribuée par Primonial REIM France à ses collaborateurs a représenté 17 187 000 euros pour un effectif moyen de 205,7 ETP. Primonial REIM France a consacré un budget de 35 % (78 % en rémunération fixe et 22 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

Les collaborateurs de Primonial REIM France ne sont pas directement intéressés aux plus-values des FIA qu'ils gèrent. Aucun mécanisme de *carried-interest* n'a été mis en place par Primonial REIM France.

RÉMUNÉRATIONS ATTRIBUÉES EN MILLIERS D'EUROS	AU TITRE DES PERFORMANCES 2022
Salaires fixes	14 258
% du total des rémunérations	83 %
Rémunérations variables totales (différées + non différées)	2 929
% du total des rémunérations	17 %
dont rémunérations variables non différées	2 754
dont rémunérations variables différées	175
TOTAL	17 187
ETP moyen	205,7

Montant des rémunérations ventilées entre personnels identifiés preneurs de risques dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des véhicules d'investissements ou de la Société de Gestion :

RÉMUNÉRATION DES PERSONNELS IDENTIFIÉS PRENEURS DE RISQUES EN MILLIERS D'EUROS	AU TITRE DES PERFORMANCES 2022
Rémunération des preneurs de risques ayant un impact direct sur le profil de risque des véhicules d'investissements (dirigeants, gérants, ...)	3 236
%	54 %
Rémunération des « cadres supérieurs » (directeurs et responsables de départements non gérants, ...)	2 710
%	46 %
TOTAL	5 946
Dont salaires fixes	78 %
Dont rémunération variable	22 %



Procédures de contrôle interne

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement Général de l'AMF, Primonial REIM France s'est dotée d'un dispositif de contrôle interne et de conformité articulé autour des principes suivants :

- une couverture de l'ensemble des activités et des risques de la société ;
- un programme d'activité, un corpus de règles et de procédures formalisées ;
- un système d'information et des outils fiables ;
- une séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle ;
- un dispositif de contrôle et de suivi des risques ;
- un suivi et contrôle des prestataires et délégataires.

Ce dispositif de contrôle interne et de conformité repose sur :

- un premier niveau de contrôle, réalisé par les opérationnels en charge des opérations. Il constitue le socle du dispositif de contrôle interne ;
- un second niveau de contrôle (permanent), opéré par des équipes dédiées, sous la supervision du Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) qui s'assure du respect de la réglementation et des règles de déontologie applicables, de la conformité des opérations, de la mise en œuvre des procédures opérationnelles et de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau. Le RCCI de Primonial REIM France est également en charge du contrôle des risques de second niveau. Le dispositif de gestion des risques encadre l'ensemble des risques (risques financiers, opérationnels, de liquidité et risques extra-financiers selon la stratégie d'investissement des fonds). Des indicateurs de risques spécifiques à chaque fonds sont suivis et revus en collaboration avec les différentes Directions opérationnelles de Primonial REIM France. Ces indicateurs alimentent les cartographies de risque effectuées qui permettent d'évaluer l'efficacité des dispositifs opérationnels et des procédures encadrant ces risques ;
- un troisième niveau de contrôle (périodique), qui a pour mission de s'assurer de l'efficacité du dispositif de maîtrise des risques et qui est externalisé auprès de l'équipe d'Audit interne de Primonial.

Le RCCI rend régulièrement compte de ses travaux et de ses recommandations lors de Comités Conformité Contrôle Interne, Comités des risques et Comités LCBFT (Lutte Contre le Blanchiment des capitaux et le Financement du Terrorisme) et au Directoire et par son intermédiaire, au Conseil de Surveillance de Primonial REIM France.

Au cours de l'exercice 2022, il a été constaté en comptabilité une mauvaise affectation d'une commission de réemploi à une opération effectuée par la SCPI Ufrance Immobilier. Il s'agit d'une mauvaise affectation d'un point de vue analytique qui n'a engendré aucun impact financier, le taux de 1,25 % indiqué dans la note d'information ayant bien été respecté.

LES COMPTES au 31 décembre 2022





État du patrimoine au 31 décembre 2022

	31/12/2022		31/12/2021	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	340 988 095,24	436 930 250,01	330 984 316,12	386 616 695,55
Terrains et constructions locatives	327 129 462,45	436 930 250,01	316 958 587,08	386 616 695,55
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations en cours	6 317 410,63		6 367 151,28	
Agencements, aménagements, installations	8 194 586,14		8 087 584,98	
Amortissements des aménagements et installations	(653 363,98)		(429 007,22)	
Provisions liées aux placements immobiliers	(15 768 649,84)	0,00	(16 100 875,74)	0,00
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	(15 265 945,17)		(15 265 945,17)	
Gros entretien	(502 704,67)		(834 930,57)	
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés	150 654 053,87	135 874 434,09	147 631 394,41	136 804 408,54
Immobilisations financières contrôlées	150 654 053,87	135 874 434,09	147 631 394,41	136 804 408,54
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Capital non libéré des immobilisations financières contrôlées				
TOTAL I (Placements immobiliers)	475 873 499,27	572 804 684,10	462 514 834,79	523 421 104,09
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Titres financiers non contrôlés	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances rattachées à des participations	13 815 452,16	13 815 452,16	7 310 717,96	7 310 717,96
Avances en comptes courants et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	13 815 452,16	13 815 452,16	7 310 717,96	7 310 717,96
Avances en comptes courants et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en comptes courants et créances rattachées				
TOTAL II (Immobilisations financières)	13 815 452,16	13 815 452,16	7 310 717,96	7 310 717,96
AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation	82 381,89	82 381,89	118 561,46	118 561,46
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que titres de participation	82 381,89	82 381,89	118 561,46	118 561,46
Créances	9 175 993,97	9 175 993,97	9 860 803,94	9 860 803,94
Locataires et comptes rattachés	1 602 808,40	1 602 808,40	2 704 126,18	2 704 126,18
Provisions pour dépréciation des créances locataires	(552 626,81)	(552 626,81)	(1 434 663,88)	(1 434 663,88)
Créances fiscales	1 722 899,54	1 722 899,54	312 901,90	312 901,90
Fournisseurs et comptes rattachés	164 738,48	164 738,48	703 262,42	703 262,42
Autres créances	6 238 174,36	6 238 174,36	7 575 177,32	7 575 177,32
Valeurs de placement et disponibilités	4 769 908,11	4 769 908,11	2 937 613,79	2 937 613,79
Valeurs mobilières de placement				
Autres disponibilités	4 769 908,11	4 769 908,11	2 937 613,79	2 937 613,79
Fonds de remboursement				
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	14 028 283,97	14 028 283,97	12 916 979,19	12 916 979,19
AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	(2 686 250,00)	(2 686 250,00)	(2 686 250,00)	(2 686 250,00)
Dettes	(112 538 573,44)	(112 538 573,44)	(91 644 163,74)	(91 644 163,74)
Dettes financières				
– Dépôts et cautionnements reçus	(3 187 447,51)	(3 187 447,51)	(2 300 130,84)	(2 300 130,84)
– Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	(98 121 947,56)	(98 121 947,56)	(75 100 516,67)	(75 100 516,67)
– Emprunts et dettes financières divers				
– Banques créditrices	(209 163,89)	(209 163,89)	(43 056,00)	(43 056,00)
Dettes d'exploitation				
– Fournisseurs et comptes rattachés	(1 246 801,43)	(1 246 801,43)	(744 822,73)	(744 822,73)
– Locataires et comptes rattachés	(478 146,43)	(478 146,43)	(1 153 480,43)	(1 153 480,43)
Dettes diverses				
– Dettes fiscales	(615 342,18)	(615 342,18)	(627 213,53)	(627 213,53)
– Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	(124 958,86)	(124 958,86)	(158 351,86)	(158 351,86)
– Associés à régulariser	(741 241,12)	(741 241,12)	(2 066 947,67)	(2 066 947,67)
– Associés dividendes à payer	(3 743 026,87)	(3 743 026,87)	(3 747 393,92)	(3 747 393,92)
– Autres dettes diverses	(4 070 497,59)	(4 070 497,59)	(5 702 250,09)	(5 702 250,09)
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	(115 224 823,44)	(115 224 823,44)	(94 330 413,74)	(94 330 413,74)
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	26 025,48	26 025,48	6 609,27	6 609,27
Produits constatés d'avance	(50 583,48)	(50 583,48)	(0,00)	(0,00)
TOTAL V (Comptes de régularisation)	(24 558,00)	(24 558,00)	6 609,27	6 609,27
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I + II + III + IV + V)	388 467 853,96		388 418 727,47	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (1)		485 399 038,79		449 324 996,77

(1) Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L. 214-109 et R. 214-157-1 du Code monétaire et financier.



Tableau de variation des capitaux propres du 1^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2022

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE AU 01/01/2022	AFFECTATION 2021	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION CLÔTURE AU 31/12/2022 ⁽¹⁾
Capital	317 965 060,00			317 965 060,00
Capital souscrit	317 965 060,00			317 965 060,00
Primes d'émission et de fusion	23 310 247,46			23 310 247,46
Primes d'émission ou de fusion	124 905 833,31			124 905 833,31
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	(98 176 440,58)			(98 176 440,58)
Prélèvement sur prime d'émission – Cautions bancaires				
Prélèvement sur prime d'émission – Frais d'acquisition	(3 419 145,27)			(3 419 145,27)
Prélèvement sur prime d'émission – Reconstitution RAN				
Prélèvement sur prime d'émission – Frais de constitution				
Prélèvement sur prime d'émission – TVA non récupérable				
Écarts de réévaluation				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles et titres financiers contrôlés	33 563 983,78		(244 246,30)	33 319 737,48
Réserves	16 820,93			16 820,93
Report à nouveau	13 456 483,05	106 132,25		13 562 615,30
Résultat de l'exercice	106 132,25	(106 132,25)	293 372,79	293 372,79
Résultat de l'exercice ⁽²⁾	15 069 193,85	(15 069 193,85)	15 256 434,39	15 256 434,39
Acomptes sur distribution	(14 963 061,60)	14 963 061,60	(14 963 061,60)	(14 963 061,60)
TOTAL GÉNÉRAL	388 418 727,47		49 126,49	388 467 853,96

(1) Correspond à la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

(2) Avant acomptes et prélèvement libératoire.



Compte de résultat au 31 décembre 2022

	31/12/2022	31/12/2021
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	11 288 799,27	13 846 173,92
Charges facturées	1 275 897,57	1 503 112,90
Produits des participations contrôlées	6 883 746,91	6 593 368,50
Produits annexes	837 328,06	1 019 682,99
Reprises de provisions pour gros entretien	425 225,90	180 686,43
Transferts de charges immobilières	(1 580,00)	713 099,80
TOTAL I : Produits immobiliers	20 709 417,71	23 856 124,54
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 275 897,57	1 503 112,90
Travaux de gros entretien	207 650,23	11 086,43
Charges d'entretien du patrimoine locatif	116 672,78	185 079,28
Dotations aux provisions pour gros entretien	93 000,00	137 950,00
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	1 069 479,46	2 319 309,41
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières	2 762 700,04	4 156 538,02
Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)	17 946 717,67	19 699 586,52
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation		
Reprises de provisions pour créances douteuses	1 058 203,92	363 097,80
Autres produits d'exploitation	49,39	2 369,08
TOTAL I : Produits d'exploitation	1 058 253,31	365 466,88
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la Société de Gestion	1 337 250,40	1 676 298,30
Commissions de souscription		
Charges d'exploitation de la société		
Diverses charges d'exploitation	760 947,39	587 317,74
Dotations aux amortissements d'exploitation	224 356,76	182 436,49
Dotations aux provisions d'exploitation		1 536 250,00
Dépréciations des créances douteuses	176 166,85	269 943,05
TOTAL II : Charges d'exploitation	2 498 721,40	4 252 245,58
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	(1 440 468,09)	(3 886 778,70)
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants	11 752,12	3 886,37
Autres produits financiers	1 799,97	0,08
Reprises de provisions sur charges financières		
Transfert de charges financières		
Total I : Produits financiers	13 552,09	3 886,45
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	1 225 772,04	774 097,21
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	47 650,55	80 274,62
Dépréciations		
Total II : Charges financières	1 273 422,59	854 371,83
Résultat financier C = (I - II)	(1 259 870,50)	(850 485,38)
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	190 234,55	128 497,66
Reprises de provisions exceptionnelles		
Transfert de charges exceptionnelles		
Total I : Produits exceptionnels	190 234,55	128 497,66
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	180 179,24	21 626,25
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	180 179,24	21 626,25
Résultat exceptionnel D = (I - II)	10 055,31	106 871,41
RÉSULTAT NET (A + B + C + D)	15 256 434,39	15 069 193,85

ANNEXE FINANCIÈRE



L'annexe ci-dessous fait partie intégrante des comptes annuels établis conformément :

- aux conventions générales comptables, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices ;
- au règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, entré en vigueur au 1^{er} janvier 2017 et qui remplace les précédentes dispositions comptables.

Informations sur les règles générales d'évaluation

1. Dérogations

- Aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels : néant.
- Aux hypothèses de base sur lesquelles sont fondés les comptes annuels : néant.
- À la méthode du coût historique dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine : néant.

2. Précisions apportées sur les méthodes d'évaluation

a) Règles générales d'établissement des comptes

Selon les dispositions qui résultent du règlement 2016-03 du 15 avril 2016 applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2017, les comptes annuels présentés dans ce rapport comprennent :

- un bilan et une estimation des différents actifs (état du patrimoine) ;
- un tableau de variation des capitaux propres ;
- un compte de résultat ;
- une annexe, qui détaille certains postes significatifs des comptes annuels ;
- les engagements hors bilan.

b) Principales règles d'évaluation

Immobilisations locatives

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition augmenté, s'il y a lieu, des dépenses jugées comme étant de nature à augmenter la valeur locative des biens. Ces dépenses ne subissent pas d'amortissement, conformément à la réglementation propre aux SCPI.

Le plan comptable préconise, lorsque la valeur du terrain ne peut être distinguée de la construction, de regrouper la comptabilisation de ces deux éléments. C'est la méthode retenue par la société.

Agencements, aménagements et installations

Les travaux d'aménagements, d'agencements et d'installations réalisés dans le but de maintenir un locataire ou de signer un nouveau bail sont comptabilisés en « Installations générales, agencements, aménagements divers ».

Au 31 décembre 2022, les travaux de cette nature dans la SCPI Ufifrance Immobilier s'élèvent à 8 194 586,14 euros.

Ces travaux font l'objet d'un amortissement linéaire calculé sur 6 ans correspondant à la durée moyenne d'utilisation.

Au 31 décembre 2022, une dotation aux amortissements a été comptabilisée pour 224 356,76 euros.

Le poste « amortissements des aménagements et installations » s'établit donc à 653 363,98 euros.

Remplacement d'éléments d'un actif

Depuis le 1^{er} janvier 2017, et selon l'article 131.35 du règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016, les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément doivent être comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné. En contrepartie, une sortie d'actif comptabilisée en plus ou moins-values de cessions d'immeubles en capitaux propres, pour une valeur correspondant au coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé ou à défaut son coût d'origine estimé, est constatée.

Au 31 décembre 2022, les travaux de cette nature dans la SCPI Ufifrance Immobilier s'élèvent à 1 353 827,61 euros.

Immeubles acquis en VEFA

Depuis le 1^{er} janvier 2017, les immeubles acquis en VEFA, font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « Immobilisation en cours » pour les sommes versées au fur et à mesure de l'avancement du programme. Une fois l'immeuble livré, la valeur d'acquisition de la VEFA peut donc être comptabilisée et le compte d'immobilisation en cours est transféré en compte d'immobilisation. Les reliquats à verser correspondants aux derniers appels (conformité par exemple) seront en attente dans le compte fournisseur d'immobilisation. Tout au long de la construction, une mention est faite en annexe dans les engagements hors bilan pour le solde restant à payer au titre de la VEFA.

Prélèvements sur prime d'émission

Commissions de souscription

Les commissions de souscription versées à la Société de Gestion sont prélevées sur la prime d'émission.

Depuis le 1^{er} janvier 2022, les frais d'étude et d'exécution inclus dans la commission de souscription sont assujettis à la TVA sur option (loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 modifiant l'article 260 B du Code Général des Impôts). Les statuts et la note d'information de la SCPI ont été mis à jour lors de l'assemblée générale qui a statué sur les comptes de l'exercice 2021.

Frais d'acquisition

Conformément aux recommandations du plan comptable des SCPI, les frais d'acquisitions sont comptabilisés en charges et prélevés sur la prime d'émission.

Au cours de l'exercice 2022, il n'a pas été constaté de frais d'acquisitions dans la SCPI Ufifrance Immobilier.

Valeurs vénales des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables applicables aux SCPI, la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la société ; le total de cette colonne correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L. 214-109 et R. 214-157-1 du Code monétaire et financier.

Depuis la transposition de la directive AIFM, une procédure d'évaluation indépendante du patrimoine immobilier a été mise en place. Ainsi l'expert externe en évaluation est en charge de l'expertise de ce patrimoine. Les valeurs d'expertises sont mises en concurrence par l'équipe *Asset Management* puis validées par l'évaluation interne indépendante de Primonial REIM France.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société Jones Lang Lasalle Expertises en qualité d'expert externe en évaluation. Chaque



immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans, elle est actualisée par l'expert immobilier chaque année sans visite systématique de l'immeuble.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995.

L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en mettant en œuvre trois méthodes :

- la méthode par comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes comparables ;
- la méthode par capitalisation du revenu brut qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droit et hors frais ;
- la méthode par évaluation des *cash-flows* (DCF).

Au 31 décembre 2022, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier détenu en direct par la SCPI Ufrance Immobilier est de 436 930 250,01 euros hors droits.

Valeurs vénales des titres, parts, actions d'entités admis à l'actif des SCPI

Dans le cadre de la directive AIFM 2011/61/UE sur les gestionnaires de fonds d'investissements alternatifs, et suite à la modification de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, les SCPI sont dorénavant autorisées à détenir dans leur patrimoine, des parts de sociétés de personnes non admises sur un marché mentionné aux articles L. 421-4, L. 422-1 et L. 423-1 du Code monétaire et financier sous réserve de certaines conditions.

À ces fins, et dans le respect de la recommandation comptable en vigueur, les placements immobiliers et titres de sociétés de personnes, parts et actions d'entités dont la SCPI a le contrôle sont repris dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

L'actif net comptable réévalué des parts de sociétés a été repris dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine.

Au 31 décembre 2022, la SCPI Ufrance Immobilier détient des participations dans le capital de douze sociétés civiles immobilières pour un montant total de 150 654 053,87 euros. À cette même date, l'actif net comptable réévalué de ces dernières s'établit à 135 874 434,09 euros.

Les revenus issus de ces derniers sont inscrits au compte de résultat en revenus immobiliers.

Les titres de participations non contrôlées suivent eux les principes généraux du Plan Comptable Général et restent à l'actif du bilan en immobilisations financières. Leurs revenus s'inscrivent en produits financiers au compte de résultat.

Entretien des immeubles

Le plan comptable des SCPI dispense les SCPI d'amortir leurs immobilisations. Toutefois, ces dernières dotent chaque année une provision pour gros entretien.

Les provisions pour gros entretiens sont destinées à faire face à des travaux dont la réalisation est rendue nécessaire pour le maintien des immeubles dans un état conforme à leur destination.

Depuis le 1^{er} janvier 2017, et selon l'article 141-22 du règlement ANC n° 2016-03 : « Les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien. Le plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi dès la première année

d'acquisition de l'immeuble, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens, qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices. »

L'article 141-23 du règlement ANC n° 2016-03 précise : « La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation. »

Au 31 décembre 2022, la dotation à la provision pour gros entretien selon la méthode décrite ci-dessus s'établit à 93 000,00 euros.

Une reprise de provision pour gros entretien a été constatée dans les comptes à fin 2022 pour un montant de 425 225,90 euros.

Au 31 décembre 2022, la provision pour gros entretien s'établit à 502 704,67 euros.

Plus ou moins-values de cessions

Les plus ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions immobilières ont la nature de gains ou de pertes en capital. En conséquence, elles ne participent pas à la détermination du résultat et sont comptabilisées directement en capitaux propres, dans un compte dédié.

Depuis le 1^{er} janvier 2004, les plus-values réalisées par les particuliers, ne sont plus imposées annuellement, à la vue de leur déclaration d'ensemble de revenus, mais immédiatement au moment de chaque cession.

Il appartient au notaire, de déposer la déclaration d'impôt sur la plus-value immobilière et d'acquiescer, lors des formalités de publicité foncière, cet impôt dû par le vendeur.

Les personnes morales demeurent imposées directement à la vue de leur déclaration de résultat.

Afin de préserver l'égalité entre les porteurs, et si le stock de plus-values le permet, la SCPI proposera à l'assemblée générale la distribution d'une partie du produit de la vente.

Cette distribution correspondra pour une part, au montant de l'impôt au taux de droit commun appliqué aux associés soumis au régime des particuliers. Le montant de la distribution est prélevé sur le compte de plus ou moins-values sur cessions d'immeubles.

Pour les associés relevant du régime des particuliers, cette distribution vient compenser l'impôt réglé par la SCPI pour le compte de l'associé et ne donne lieu à aucun versement.

Pour les autres catégories d'associés, cette distribution se traduit par un versement en numéraire.

Au cours de l'exercice 2022, aucune cession d'actif immobilier n'a été réalisée.

Provisions pour dépréciation des créances

Les loyers et charges échus depuis plus de trois mois sont provisionnés à hauteur de 100 % de leur montant HT diminué des dépôts de garantie détenus et des commissions dues à la Société de Gestion.

Les provisions pour dépréciation des créances sont inscrites en déduction dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

Une dotation complémentaire de 176 166,85 euros a été constituée au 31 décembre 2022. Les reprises se sont élevées à 1 058 203,92 euros.



Au 31 décembre 2022, la provision pour dépréciation des créances douteuses s'établit à 552 626,81 euros.

Commissions de la Société de Gestion

Lors de l'assemblée générale extraordinaire du 6 juillet 2022, a été pris en compte le nouveau régime de variabilité de l'exonération de TVA applicable à certaines commissions. L'AGE prend acte que la Société de Gestion se laisse le choix, comme le lui permet la loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 modifiant notamment l'article 260 B du Code Général des Impôts, d'éventuellement assujettir sur option à la TVA les commissions de souscriptions, de gestion, d'investissements et d'arbitrages, qui bénéficient de ce régime d'assujettissement variable sur option ; en l'état de la loi, les commissions de gestion relatives aux activités de *property management*, aux cessions et mutations de parts de SCPI, et au pilotage de travaux restent de plein droit assujettis à la TVA.

Les statuts et la note d'information de la SCPI ont été mis à jour.

Commissions de gestion

Elle est désormais calculée comme suit :

- 10 % HT maximum des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI, dont, par ordre de priorité :
 - 10 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur) rémunérant les missions de *property management*, et
 - le solde, facturé HT (éventuellement augmenté de la TVA, en cas d'option à la TVA par la Société de Gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code Général des Impôts), rémunérant les missions d'*asset management* et de *fund management* ;
- de laquelle sont déduites les commissions de gestion déjà payées par les participations contrôlées, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées.

Au 31 décembre 2022, compte tenu du changement de méthode, la commission de gestion s'élève à 1 337 250,40 euros. Au 31 décembre 2021, elle s'élevait à 1 676 298,30 euros.

Refacturation du *property management* à la Société de Gestion

Le *Property Management* de la SCPI UfiFrance Immobilier a été délégué à des mandataires.

Cette prestation étant comprise dans le forfait de gérance, et bien qu'elle soit refacturée aux locataires, la SCPI refacture chaque trimestre à la Société de Gestion le coût de ce dernier.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, la SCPI refacture à la Société de Gestion 100 % des honoraires de gestion facturés par le *property manager* à la SCPI.

Ce produit figure sur la ligne « Produits annexes » du compte de résultat de la SCPI.

Depuis le 1^{er} janvier 2019, la SCPI inclut également dans sa refacturation 100 % des honoraires de gestion facturés par le *property management* aux sociétés dans laquelle elle détient une participation et ce, à hauteur de sa quote-part de détention. En contrepartie, sont déduites de ce calcul, les commissions refacturées directement par les SCI concernées.

Au 31 décembre 2022, la commission refacturée s'élève à 582 937,98 euros.

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées (SCI détenues par la SCPI avec lesquelles il y a des opérations de comptes courants et/ou versements de dividendes)

SOCIÉTÉ DE GESTION – PRIMONIAL REIM FRANCE	
Rémunérations perçues	
Commissions de gestion (HT)	1 337 250,40
Commissions de cessions d'actifs immobiliers (HT)	0,00
Commissions de réinvestissements (HT)	0,00
Rémunérations versées	
Refacturation des prestations de <i>property management</i> (HT)	582 937,98
Refacturation des rétrocessions sur frais d'acquisition (TTC)	49 665,94
SCI Pearl	
Avances en comptes courants	50 000,00
Intérêts des avances en comptes courants	423,45
Dividendes	1 143 038,82
SCI Quadrans Est	
Avances en comptes courants	-
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	426 999,85
SCI Quadrans Sud	
Avances en comptes courants	-
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	318 796,97
SCI Quadrans Nord	
Avances en comptes courants	-
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	247 652,30
SCI Quadrans Ouest	
Avances en comptes courants	-
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	383 802,46
SCI Ardeko	
Avances en comptes courants	-
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	551 028,39
SCI Le Vinci	
Avances en comptes courants	-
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	1 533 937,50
SCI Boulogne Le Gallo	
Avances en comptes courants	-
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	714 560,00
SCI Issy Shift	
Avances en comptes courants	-
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	901 549,44
SCI des 3 à 5 rue de Metz	
Avances en comptes courants	882 972,80
Intérêts des avances en comptes courants	6 759,91
Dividendes	17 762,22
SCI Preim Private 2	
Avances en comptes courants	-
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	218 818,96



Faits significatifs 2022 et événements post clôture

Emprunts

Le 7 décembre 2022, la SCPI Uifrance Immobilier a contracté un nouvel emprunt avec le Crédit Agricole d'Île-de-France. Cette ouverture de crédit se substitue à celle d'un montant de 30 millions d'euros octroyée par le même prêteur selon la convention du 29 juillet 2020, Le montant total du nouvel emprunt est de 45 millions d'euros maximum.

Le 8 décembre 2022, la SCPI Uifrance Immobilier a contracté un nouvel emprunt auprès de la Caisse d'Épargne et de Prévoyance d'Île-de-France pour un montant total maximum de 30 millions d'euros.

Le 12 décembre 2022, un avenant n° 1 à la convention de crédit du 15 décembre 2019, conclue avec la banque BNP Paribas, a été signé afin de proroger la durée initiale du prêt jusqu'au 12 juin 2023.

Au 31 décembre 2022, le tirage des emprunts est de 98 millions d'euros et les intérêts payés au cours de l'exercice s'élèvent à 1 225 772,04 euros.

Acquisitions et cessions du patrimoine immobilier

Les mouvements réalisés sur le patrimoine courant 2022 (y compris sur les titres) sont détaillés dans la partie Variations des Immobilisations de ce rapport.

Crise sanitaire COVID-19

La crise de la COVID-19 et les mesures gouvernementales mises en place impactent l'économie mondiale depuis 2020.

Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement le niveau du chiffre

d'affaires, le recouvrement des créances locataires, la valorisation des actifs et des participations le cas échéant ainsi que la liquidité et notamment le respect des covenants bancaires (le cas échéant).

À date, l'impact de la COVID-19 sur les états financiers au 31 décembre 2022 de la société est limité et une attention particulière est portée par le management sur le recouvrement des loyers.

Ces événements ont conduit à constater dans les comptes de la SCPI Uifrance Immobilier des créances irrécouvrables pour un total de 42 809,10 euros.

Dépositaire

Le dépositaire de la SCPI Uifrance Immobilier, BNP Paribas Securities Services, a été absorbé par sa société-mère BNP Paribas SA le 1^{er} octobre 2022, de sorte que cette dernière assume désormais la fonction de dépositaire de la SCPI ; ce changement est sans conséquence pour la SCPI.

Guerre en Ukraine

L'année 2022 a été marquée par la guerre en Ukraine et une dégradation des perspectives économiques, notamment sur le second semestre, avec pour conséquences le développement d'un contexte inflationniste et un impact général sur les marchés. L'ensemble de ces éléments ont été pris en compte dans les jugements et estimations établis par la Direction pour l'élaboration des comptes clos au 31 décembre 2022.

Ce contexte n'a pas eu d'impact significatif sur l'activité de la SCPI Uifrance Immobilier et les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2022.

Chiffres significatifs

	2022	2021
COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE		
Produits de la SCPI	21 971 457,66	24 353 975,53
dont loyers	11 288 799,27	13 846 173,92
Total des charges	6 715 023,27	9 284 781,68
Résultat	15 256 434,39	15 069 193,85
Dividende	14 963 061,60	14 963 061,60
ÉTAT DU PATRIMOINE ET TABLEAU DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE		
Capital social	317 965 060,00	317 965 060,00
Total des capitaux propres	388 467 853,96	388 418 727,47
Immobilisations locatives	340 988 095,24	330 984 316,12
Titres, parts et actions des entités contrôlées	150 654 053,87	147 631 394,41
Avances en comptes courants et créances rattachées à des participations contrôlées	13 815 452,16	7 310 717,96
	GLOBAL 2022	PAR PART 2022
AUTRES INFORMATIONS		
Bénéfice	15 256 434,39	7,34 *
Dividende	14 963 061,60	7,20 *
PATRIMOINE		
Valeur vénale / expertise	572 804 684,10	275,62
Valeur comptable	388 467 853,96	186,92
Valeur de réalisation	485 399 038,79	233,57
Valeur de reconstitution	552 596 326,83	265,90

* Bénéfice et dividende par part en jouissance sur l'année.



Tableau récapitulatif des placements immobiliers

L'ensemble des participations sont des sociétés gérées par Primonial REIM France sauf mention contraire.

	EXERCICE 2022		EXERCICE 2021	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Bureaux	298 184 184,61	401 130 250,01	288 130 664,84	350 016 695,55
Commerces	36 486 500,00	35 800 000,00	36 486 500,00	36 600 000,00
TOTAL	334 670 684,61	436 930 250,01	324 617 164,84	386 616 695,55
IMMOBILISATIONS EN COURS*				
Bureaux	6 317 410,63		6 367 151,28	
TOTAL	6 317 410,63	0,00	6 367 151,28	0,00
PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES				
SCI Ardeko	15 181 100,00	12 497 281,50	15 181 100,00	12 327 815,87
SCI Boulogne Le Gallo	14 010 163,85	12 096 078,22	14 010 163,85	13 610 637,60
SCI Tour Hekla**	15 529 416,39	13 621 739,75	15 529 416,39	14 212 843,50
SCI Le Vinci	22 522 094,99	15 110 995,51	22 522 094,99	16 448 672,63
SCI Pearl	26 619 938,50	27 935 117,48	26 619 938,50	30 277 745,48
SCI Quadrans Est	6 325 137,67	5 216 650,78	6 325 137,67	5 114 288,12
SCI Quadrans Nord	3 872 843,26	4 360 139,63	3 872 843,26	3 612 687,87
SCI Quadrans Ouest	5 878 794,11	5 758 866,21	5 878 794,11	5 519 055,08
SCI Quadrans Sud	4 726 520,37	4 174 390,72	4 726 520,37	3 977 673,82
SCI des 3 à 5 rue de Metz	16 331 447,24	14 531 975,14	16 332 421,84	15 104 542,76
SCI Issy Shift	16 632 963,43	16 359 307,17	16 632 963,43	16 598 445,80
SCI Preim Private 2	3 023 634,06	4 211 891,98		
TOTAL	150 654 053,87	135 874 434,09	147 631 394,41	136 804 408,54
TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	491 642 149,11	572 804 684,10	478 615 710,53	523 421 104,09
AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES				
SCI Tour Hekla**	12 875 296,00	12 875 296,00	6 976 780,00	6 976 780,00
SCI des 3 à 5 rue de Metz	889 732,71	889 732,71	283 793,03	283 793,03
SCI Pearl	50 423,45	50 423,45	50 144,93	50 144,93
TOTAL	13 815 452,16	13 815 452,16	7 310 717,96	7 310 717,96
TOTAL GÉNÉRAL	505 457 601,27	586 620 136,26	485 926 428,49	530 731 822,05

* La valeur estimée des immobilisations en cours ne tient compte que de la valeur d'expertise des VEFA, l'expertise des immeubles en travaux est constatée dans le cadre terrains et constructions locatives.

** SCI non gérée par Primonial REIM France.

Inventaire détaillé des placements immobiliers

L'ensemble des participations sont des sociétés gérées par Primonial REIM France sauf mention contraire.

VILLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACE EN M ²	PRIX D'ACQUISITION	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX	GARANTIES LOCATIVES	VALEURS COMPTABLES
TYPLOGIE : BUREAU									
Paris (75)	18, rue Jean Giraudoux	100,00 %	20/04/1989	2 183	22 092 646,32		1 491 836,23		23 584 482,55
Paris (75)	4, Cité de Londres	100,00 %	17/01/1990	2 695	35 651 585,19		548 653,65		36 200 238,84
Paris (75)	18, rue d'Hauteville	100,00 %	26/04/1990	1 014	7 728 235,24		161 046,63		7 889 281,87
Nanterre (92)	126, av. Georges Clémenceau	100,00 %	27/04/1990	2 326	4 182 133,89		100 269,75		4 282 403,64
Paris (75)	5, avenue d'Italie	100,00 %	01/06/1990	1 875	13 339 289,01		797 835,57		14 137 124,58
Noisy-le-Grand (93)	Le Descartes 2 – 2, rue de la Butte Verte	100,00 %	13/06/1990	6 920	11 059 210,66	11 382,83	1 605 823,29		12 653 651,12
Paris (75)	18, rue du Croissant	100,00 %	20/12/1990	2 549	26 373 679,98				26 373 679,98



.../...

VILLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACE EN M²	PRIX D'ACQUISITION	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX	GARANTIES LOCATIVES	VALEURS COMPTABLES
Paris (75)	47, rue de Monceau	100,00 %	26/12/1990	1 536	17 988 984,04				17 988 984,04
Nanterre (92)	91-93, rue des 3 Fontanot	100,00 %	30/06/1992	4 051	17 589 567,61		701 997,51		18 291 565,12
Montigny-le-Bretonneux (78)	41-43, avenue du Centre	100,00 %	27/04/1993	4 494	10 532 116,79		1 121 897,85		11 654 014,64
Paris (75)	120, bd. St Germain	100,00 %	30/09/1993	2 549	9 909 186,12		2 116 039,55		12 025 225,67
Paris (75)	69-71, rue Miromesnil	100,00 %	27/12/2013	2 549	24 093 190,00		9 601 155,66		33 694 345,66
Paris (75)	60, rue du Louvre	100,00 %	02/12/2014	3 017	34 116 048,22	(2 837,65)	5 654 144,41		39 773 030,28
Paris (75)	4-8, rue St-Anne	37,50 %	17/12/2015	2 753	32 102 078,37	2 197 924,62	7 616,85		29 911 770,60
Courbevoie (92)	Terrain Le Vinci – 4, allée de l'Arche	45,00 %	22/12/2017	-	17 254 472,12	1 212 675,47			16 041 796,65
TYPLOGIE : COMMERCE									
Paris (75)	64, rue Bonaparte	100,00 %	20/12/2012	340	9 150 000,00			(290 000,00)	8 860 000,00
Paris (75)	170, bd. Haussmann	100,00 %	21/12/2012	578	9 492 000,00				9 492 000,00
Paris (75)	64, rue Bonaparte	100,00 %	03/04/2013	529	18 134 500,00				18 134 500,00
TOTAL IMMOBILIER DIRECT				41 958	320 788 923,56	3 419 145,27	23 908 316,95	(290 000,00)	340 988 095,24

TYPLOGIE : BUREAU									
Boulogne-Billancourt (92)	SCI Ardeko	10,06 %	29/09/2015	2 023	15 181 100,00				15 181 100,00
Boulogne-Billancourt (92)	SCI Boulogne – Le Gallo	5,08 %	29/09/2017	1 771	14 010 163,85				14 010 163,85
Puteaux (92)	SCI Tour Hekla*	5,00 %	13/12/2017	3 794	15 529 416,39				15 529 416,39
Courbevoie (92)	SCI Le Vinci	45,00 %	22/12/2017	4 597	22 522 094,99				22 522 094,99
Paris (75)	SCI Quadrans Est	3,51 %	03/05/2018	950	6 325 137,67				6 325 137,67
Paris (75)	SCI Quadrans Nord	3,51 %	03/05/2018	596	3 872 843,26				3 872 843,26
Paris (75)	SCI Quadrans Ouest	3,51 %	03/05/2018	901	5 878 794,11				5 878 794,11
Paris (75)	SCI Quadrans Sud	3,51 %	03/05/2018	756	4 726 520,37				4 726 520,37
Paris (75)	SCI Pearl	100,00 %	18/10/2018	2 985	26 619 938,50				26 619 938,50
Paris (75)	SCI des 3 à 5 rue de Metz	40,00 %	15/12/2020	1 403	16 331 447,24				16 331 447,24
Issy-les-Moulineaux (92)	SCI Issy Shift	5,00 %	09/10/2020	2 302	16 632 963,43				16 632 963,43
TYPLOGIE : MIXTE									
Paris (75)	SCI Preim Private 2	36,50 %	04/03/2022	384	3 023 634,06				3 023 634,06
TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (participations financières)				22 462	150 654 053,87	-	-	-	150 654 053,87

	SCI des 3 à 5 rue de Metz	40,00 %			889 732,71				889 732,71
	SCI Pearl	100,00 %			50 423,45				50 423,45
	SCI Tour Hekla*	5,00 %			12 875 296,00				12 875 296,00
TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (créances rattachées à des participations)					13 815 452,16		-	-	13 815 452,16

TOTAL GÉNÉRAL **64 419** **485 258 429,59** **3 419 145,27** **23 908 316,95** **(290 000,00)** **505 457 601,27**

* SCI non gérée par Primonial REIM France.

La valeur vénale hors droits du patrimoine immobilier de la SCPI au 31 décembre 2022 est de 572 804 684 euros. Les valeurs d'expertises par actif ne sont pas publiées dans ce rapport afin de ne pas introduire de distorsion dans l'information de marché. Elles sont consultables par les associés dans les locaux de la Société de Gestion sur simple demande auprès de la Direction de la Relation Clients. Les surfaces indiquées sont les surfaces locatives et ne comprennent pas les parties communes.



Titres, parts et actions des entités contrôlées

L'ensemble des participations sont des sociétés gérées par Primonial REIM France sauf mention contraire.

ENTITÉ	VALEUR COMPTABLE N	VALEUR ESTIMÉE N	CAPITAL	RÉSULTAT	CAPITAUX PROPRES	QUOTE-PART DÉTENUE (EN %)
TITRES, PARTS OU ACTIONS						
SCI Ardeko	15 181 100,00	12 497 281,50	15 090 000,00	1 901 323,82	118 962 487,41	10,06%
SCI Boulogne le Gallo	14 010 163,85	12 096 078,22	27 545 996,00	344 213,01	237 998 944,38	5,08%
SCI Le Vinci	22 522 094,99	15 110 995,51	153 973,49	2 767 175,09	5 012 142,00	45,00%
SCI Tour Hekla*	15 529 416,39	13 621 739,75	31 023 000,00	(3 306 074,00)	272 434 796,00	5,00%
SCI Quadrans Est	6 325 137,67	5 216 650,78	3 733 476,30	5 991 208,89	35 792 530,97	3,51%
SCI Quadrans Nord	3 872 843,26	4 360 139,63	5 975 752,90	3 134 093,06	33 510 099,15	3,51%
SCI Quadrans Ouest	5 878 794,11	5 758 866,21	8 897 106,70	4 693 176,96	52 818 412,97	3,51%
SCI Quadrans Sud	4 726 520,37	4 174 390,72	6 712 887,60	4 190 214,07	35 058 836,35	3,51%
SCI Pearl	26 619 938,50	27 935 117,48	239 440,00	240 984,57	21 222 195,50	100,00%
SCI des 3 à 5 rue de Metz	16 331 447,24	14 531 975,14	635 000,00	63 795,68	6 698 787,94	40,00%
SCI Issy Shift	16 632 963,43	16 359 307,17	32 736 030,00	12 401 365,53	301 142 134,93	5,00%
SCI Preim Private 2	3 023 634,06	4 211 891,98	842 000,00	(796 516,17)	7 023 979,83	36,50%
TOTAL	150 654 053,87	135 874 434,09				

AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES						
SCI des 3 à 5 rue de Metz	889 732,71	889 732,71				
SCI Pearl	50 423,45	50 423,45				
SCI Tour Hekla*	12 875 296,00	12 875 296,00				
TOTAL	13 815 452,16	13 815 452,16				

* SCI non gérée par Primonial REIM France.

Variation des immobilisations entre le 1^{er} janvier 2022 et le 31 décembre 2022

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS	
Solde au 01/01/2022	317 252 529,58
Cessions de l'exercice	
Acquisitions de l'exercice	
Travaux immobilisables	
Paris – 69-71, rue Miromesnil	9 601 155,66
Paris – 18, rue Jean Giraudoux	152 586,00
Paris – 5, avenue d'Italie	(1 485,00)
Noisy-le-Grand – 2, rue de la Butte Verte	140 823,29
Renouvellements d'immobilisations	
Nanterre – 91-93, rue des 3 Fontanot	237 537,88
Montigny – 41-43, avenue du Centre	45 022,00
Paris – 120, boulevard Saint-Germain	63,36
Sortie d'immobilisations (renouvellements)	
Paris – 4-8, rue Sainte-Anne	(8 770,32)
SOLDE DES TERRAINS ET CONSTRUCTIONS AU 31/12/2022	327 419 462,45
GARANTIES LOCATIVES	
Solde au 01/01/2022	(293 942,50)
Cession de l'exercice	
Nanterre – Le Plein Ouest – 177, av. G. Clémenceau	3 942,50
Acquisitions de l'exercice	
SOLDE DES GARANTIES LOCATIVES AU 31/12/2022	(290 000,00)
TOTAL DES TERRAINS, CONSTRUCTIONS ET GARANTIES LOCATIVES AU 31/12/2022	327 129 462,45

AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS	
Solde au 01/01/2022	8 087 584,98
Cessions de l'exercice	
Comptabilisation de l'exercice	
Montigny – 41-43, avenue du Centre	107 001,16
SOLDE DES AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS AU 31/12/2022	8 194 586,14
AMORTISSEMENTS DES AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS	
Solde au 01/01/2022	(429 007,22)
Comptabilisations de l'exercice	
Nanterre – 91-93, rue des 3 Fontanot	(55 281,45)
Paris – 18, rue d'Hauteville	(22 261,12)
Paris – 5, avenue d'Italie	(7 783,64)
Montigny – 41-43, avenue du Centre	(124 307,10)
Paris – 120, boulevard Saint-Germain	(11 793,75)
Paris – 4-8, rue Sainte-Anne	(2 929,70)
Cessions de l'exercice	
SOLDE DES AMORTISSEMENTS DES AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS AU 31/12/2022	(653 363,98)



.../...

IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	
Solde au 01/01/2022	6 367 151,28
Comptabilisations de l'exercice	
Paris – 18, rue d'Hauteville	90 440,00
Nanterre – 91-93, rue des 3 Fontanot	317 182,81
Paris – 120, boulevard Saint-Germain	26 300,00
Paris – 60, rue du Louvre	4 876 240,97
Nanterre – 126, avenue Georges Clémenceau	5 226,74
Paris – 4-8, rue Sainte-Anne	8 770,32
Livraisons d'immobilisations en cours	
Paris – 69-71, rue Miromesnil	(4 843 037,16)
Noisy-le-Grand – 2, rue de la Butte Verte	(140 823,29)
Nanterre – 91-93, rue des 3 Fontanot	(237 537,88)
Montigny – 41-43, avenue du Centre	(152 503,16)
SOLDE DES IMMOBILISATIONS EN COURS AU 31/12/2022	6 317 410,63
TOTAL DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31/12/2022	340 988 095,24

DÉPRÉCIATIONS EXCEPTIONNELLES DES IMMOBILISATIONS AMORTISSEMENT DES CONSTRUCTIONS APRÈS 81	
Solde au 01/01/2022	15 265 945,17
Cessions de l'exercice	
Acquisitions de l'exercice	
SOLDE DES DÉPRÉCIATIONS EXCEPTIONNELLES DES IMMOBILISATIONS AU 31/12/2022	15 265 945,17

TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES	
Solde au 01/01/2022	147 631 394,41
Comptabilisations de l'exercice	
SCI des 3 à 5 rue de Metz	(974,60)
SCI Preim Private 2	3 023 634,06
SOLDE DES TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES AU 31/12/2022	150 654 053,87

AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES	
Solde au 01/01/2022	7 310 717,96
Comptabilisations de l'exercice	
SCI Tour Hekla	5 898 516,00
SCI des 3 à 5 rue de Metz	605 939,68
SCI Pearl	278,52
SOLDE DES AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES AU 31/12/2022	13 815 452,16

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	
Solde de dépôts versés au 01/01/2022	118 561,46
Fonds de roulement versés aux syndicis	1 349,14
Fonds de roulement restitués par les syndicis	(37 528,71)
SOLDE DES DÉPÔTS VERSÉS AU 31/12/2022	82 381,89

Plus ou moins-values sur cessions d'actifs ou des titres de participations

IMMEUBLES CÉDÉS	DATE D'ACQUISITION	DATE DE CESSION	PRIX DE CESSION NET DES FRAIS	PRIX D'ACQUISITION Y COMPRIS TRAVAUX ET AUTRES FRAIS	TOTAL PLUS OU MOINS-VALUES COMPTABLES SUR CESSIONS D'IMMEUBLE
Solde du compte des plus ou moins-values au 01/01/2022					35 161 680,57
Régule cessions antérieures					4 746,42
Résolution AG – Récupération impôt PP (<i>reset fiscal</i>)					(285 307,76)
SOLDE DU COMPTE DES PLUS OU MOINS-VALUES AU 31/12/2022					34 881 119,23

Relevé des provisions

	MONTANTS DES PROVISIONS AU 31/12/2021	DOTATIONS 2022	PROVISIONS UTILISÉES OU REPRISES	CESSIONS ⁽¹⁾	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2022
Pour gros entretien	834 930,57	93 000,00	(425 225,90)		502 704,67
Pour créances douteuses	1 434 663,88	176 166,85	(1 058 203,92)		552 626,81
Pour risques et charges	2 686 250,00				2 686 250,00
TOTAL	4 955 844,45	269 166,85	(1 483 429,82)		3 741 581,48

(1) Lorsqu'un immeuble est cédé en cours d'année, la provision pour gros entretien afférente est reprise dans les capitaux propres via le compte de plus ou moins-values sur cessions d'immobilisations.



Relevé des amortissements

	DURÉE DES AMORTISSEMENTS	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 01/01/2022	DOTATION 2022	CESSIONS ⁽¹⁾	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 31/12/2022
Agencements, aménagements et installations	6 ans	429 007,22	224 356,76		653 363,98
TOTAL		429 007,22	224 356,76	-	653 363,98

(1) Lorsqu'un immeuble est cédé en cours d'année, la provision pour gros entretien afférente est reprise dans les capitaux propres via le compte de plus ou moins-values sur cessions d'immobilisations.

Détail des créances locataires

Locataires	429 883,89
Locataires : factures à établir	344 312,48
Locataires : créances douteuses	828 612,03
TOTAL	1 602 808,40

Charges constatées d'avance

Assurances Dommage Ouvrage (Paris – 120, rue Saint-Gemain)	3 696,71
Commissions d'agent (BNP)	22 328,77
TOTAL	26 025,48

Produits constatés d'avance

Loyer Centrex 01.2023	(50 583,48)
TOTAL	(50 583,48)

Charges à payer et produits à recevoir

CHARGES À PAYER	
Fournisseurs – factures non parvenues	549 611,51
Locataires – avoirs à établir	177 876,79
État – charges à payer	2 484,65
Intérêts courus sur emprunts	121 947,56
Intérêts à payer (agios)	209 163,89
Autres charges à payer assurances	7 559,12
TOTAL	1 068 643,52

PRODUITS À RECEVOIR	
Locataires – factures à établir	344 312,48
État – produits à recevoir	57 147,00
Produits à recevoir	-
Fournisseurs – avoirs à recevoir	153 728,52
Intérêts à recevoir (comptes créditeurs)	1 063,61
Intérêts courus sur comptes courants	7 183,36
TOTAL	563 434,97

Détail des charges refacturées

Appels provisions syndics	-
Charges sociales	-
Entretien et réparations	550,75
Primes d'assurances	10 311,51
Taxes bureaux	384 119,76
Taxes stationnements	9 116,69
Taxes foncières	546 718,98
Taxes ordures ménagères	126 738,09
Autres taxes immobilières	(25 751,24)
Honoraires de gestion	224 449,70
Frais d'actes et contentieux	(356,67)
TOTAL	1 275 897,57

Détail des charges non refacturées

Charges locatives	(148 678,65)
Taxes foncières et TOM non refacturables	136 944,21
Taxes bureaux non refacturables	131 218,31
Taxes stationnements non refacturables	1 322,58
Autres taxes immobilières non refacturables	(8 060,06)
Primes d'assurances	9 095,13
Frais d'actes et contentieux	29 208,67
Honoraires d'expertises	34 540,00
Honoraires d'avocats	167 837,54
Autres honoraires de commercialisation	325 308,75
Honoraires de gestion (<i>property manager</i>)	220 057,41
Honoraires divers	48 437,92
Honoraires arbitrages*	(1 580,00)
Mission de mètre	3 000,00
Décret Tertiaire (DEEPI, ESG, ISR)	1 290,86
Missions certifications	3 882,42
Honoraires audit dégrèvement	8 249,37
Indemnités versées	107 405,00
TOTAL DES AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	1 069 479,46

* Depuis le 01/01/2022, les honoraires d'arbitrages sont assujettis à la TVA sur option (loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 modifiant l'article 260 B du Code Général des Impôts).



Commissions de gestion

Commissions de gestion SCPI	1 128 879,93
Commissions de gestion par transparence (filiales)	203 650,27
Commissions de gestion HT	1 332 530,20
Commissions de gestion soumises à TVA*	582 937,98
Prorata TVA NR 7,42 %	4 720,20
Commissions de gestion exonérées de TVA	749 592,22
TOTAL	1 337 250,40

* Depuis le 01/01/2022, la commission de gestion est assujettie à la TVA sur option (loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 modifiant l'article 260 B du Code Général des Impôts).

Détail des diverses charges d'exploitation

Honoraires des commissaires aux comptes	27 065,16
Honoraires des dépositaires	37 878,65
Bulletins trimestriels	(400,00)
Publications et autres documents	2 272,96
Taxes diverses – CVAE – CET – CRL	37 871,00
Annonces légales	1 639,23
Frais de conseils	415,54
Déplacements, missions, réceptions	6 859,44
Frais bancaires	22 527,70
Commissions sur emprunts	447 021,23
Pertes sur créances irrécouvrables	134 802,61
Irrécouvrables COVID-19	42 809,10
Charges diverses de gestion	184,77
TOTAL	760 947,39

Charges financières

Intérêts d'emprunts	1 225 772,04
Intérêts bancaires	4 174,16
Commissions de non-utilisation	43 476,39
TOTAL	1 273 422,59

Produits financiers

Intérêts des comptes courants	11 752,12
Autres produits financiers	1 799,97
TOTAL	13 552,09

Emprunts

LIGNES DE CRÉDIT	DATE	PLAFONDS	TIRÉ AU 31/12/2022 (HORS ICNE)	TAUX	REMBOURSEMENT	DURÉE
Caisse d'Épargne et de Prévoyance d'Île-de-France	27/07/2020	30 000 000,00	30 000 000,00	Marge + Euribor 3 mois	In fine	3 ans
Caisse d'Épargne et de Prévoyance d'Île-de-France	08/12/2022	30 000 000,00	23 000 000,00	Marge + Euribor 1 mois	In fine	2 ans
CA IDF	07/12/2022	45 000 000,00	45 000 000,00	Marge + Euribor 1 mois	In fine	3 ans
BNP Paribas	12/12/2022	40 000 000,00	-	Marge + Euribor 3 mois	In fine	3 ans
TOTAL		145 000 000,00	98 000 000,00			

Produits des participations contrôlées

Dividendes perçus SCI Ardeko	551 028,39
Dividendes perçus SCI Boulogne le Gallo	714 560,00
Dividendes perçus SCI Tour Hekla	425 800,00
Dividendes perçus SCI Quadrans Est	426 999,85
Dividendes perçus SCI Quadrans Sud	318 796,97
Dividendes perçus SCI Quadrans Nord	247 652,30
Dividendes perçus SCI Quadrans Ouest	383 802,46
Dividendes perçus SCI Pearl	1 143 038,82
Dividendes perçus SCI Le Vinci	1 533 937,50
Dividendes perçus SCI des 3 à 5 rue de Metz	17 762,22
Dividendes perçus SCI Issy Shift	901 549,44
Dividendes perçus SCI Preim Private 2	218 818,96
TOTAL	6 883 746,91

Charges exceptionnelles

Pertes soldes locataires	136 454,03
Charges exceptionnelles	43 725,21
TOTAL	180 179,24

Produits exceptionnels

Indemnités d'assurances	49 344,60
Apurement de comptes	140 889,95
TOTAL	190 234,55

Valeurs mobilières de placement et disponibilités

Les « autres disponibilités » correspondent à la trésorerie disponible sur les comptes courants bancaires de la SCPI. Elles s'élèvent à 4 768 844,50 euros au 31 décembre 2022.

Les disponibilités détenues à la banque Palatine et chez BP2S sur les comptes de la SCPI font l'objet d'une rémunération dans le cadre d'une convention de rémunération de compte courant avec l'établissement bancaire.

Le montant des intérêts courus non échus (agios à payer) s'élèvent à 209 163,89 euros sur ces placements au 31 décembre 2022.

Le montant des intérêts courus non échus (agios à recevoir) s'élève à 1 063,61 euros sur ces placements au 31 décembre 2022.



Affectation du résultat de l'exercice 2021

Résultat 2021	15 069 193,85
Report à nouveau antérieur	13 456 483,05
TOTAL DISTRIBUABLE	28 525 676,90
Distributions 2021	14 963 061,60
TOTAL DES DISTRIBUTIONS	14 963 061,60
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	13 562 615,30

Engagements hors bilan

ENGAGEMENTS REÇUS

Des cautions locatives ont été reçues de certains locataires en substitution de dépôts de garantie pour un total de 6 038 239,07 euros.

ENGAGEMENTS DONNÉS

Les calculs des ratios bancaires ont été réalisés, il n'y a pas d'indice de non respect de ceux-ci au 31 décembre 2022.

1. Pour l'emprunt de 45 000 000 euros avec CADIF

Engagements financiers

La SCPI Ufifrance Immobilier s'engage à respecter les ratios financiers suivants :

- un ratio ICR consolidé strictement supérieur à 2,5 ;
- un ratio LTV consolidé inférieur ou égal à 30 % ;
- un ratio LTV consolidé sécurisé strictement inférieur à 25 %.

2. Pour l'emprunt de 40 000 000 euros avec la banque BNP Paribas

Engagements financiers

La SCPI Ufifrance Immobilier s'engage à respecter les ratios financiers suivants :

- un ratio ICR strictement supérieur à 3 ;
- un ratio LTV inférieur ou égal à 30 % ;
- un ratio dette sécurisée inférieur ou égal à 15 %.

3. Pour l'emprunt de 30 000 000 euros avec CEIDF (du 27/07/2020)

La SCPI Ufifrance Immobilier s'engage à respecter les ratios financiers suivants :

- un ratio LTV consolidé strictement inférieur à 30 %.

4. Pour l'emprunt de 30 000 000 euros avec CEIDF (du 08/12/2022)

La SCPI Ufifrance Immobilier s'engage à respecter les ratios financiers suivants :

- un ratio LTV consolidé strictement inférieur à 30 %.

5. VEFA SCI Tour Hekla

Le 13 décembre 2017, un contrat de VEFA a été signé par la SCI Tour Hekla, dans laquelle la SCPI Ufifrance Immobilier détient 5 %, avec le vendeur HEKLA en vue de l'acquisition du volume 2 dépendant d'un ensemble immobilier sis à Puteaux (lieu-dit carrefour dir Rose de Cherbourg, angle de la route de la Demi-Lune et de l'Avenue du Général de Gaulle), pour un montant total de 34 324 800 euros TTC soit 28 604 000 euros (quote-part Ufifrance Immobilier). L'ensemble immobilier a été livré le 6 octobre 2022 et est au 31 décembre 2022 en cours de commercialisation.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE





Rapport du Conseil de Surveillance à l'assemblée générale annuelle

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission générale de vérification et de contrôle, votre Conseil de Surveillance a été régulièrement informé par la Société de Gestion de l'évolution du marché des parts et de la gestion du patrimoine immobilier de votre SCPI.

- 1 Sur le marché secondaire des parts, l'année 2022 a vu s'échanger 38 765 parts pour un montant total de 5 910 803 euros, soit un prix moyen d'exécution tous frais compris de 152,48 euros. Au 31 décembre 2022, le prix d'exécution tous frais compris s'élève à 153,03 euros et le prix d'exécution hors frais s'élève à 137,00 euros. Le nombre de parts en attente de retrait s'élève à 2 048 parts, soit 0,10 % du nombre total de parts de votre SCPI.
- 2 L'expertise du patrimoine immobilier détenu en direct, réalisée par l'expert externe en évaluation Jones Lang Lasalle Expertises, fait état d'une valeur de 436 930 250 euros hors droits au 31 décembre 2022 (étant précisé que l'estimation globale du patrimoine détenu en direct ou de manière indirecte est de 572 804 684 euros). Votre Conseil de Surveillance s'est informé du niveau d'occupation de votre SCPI au 31 décembre 2022. Ainsi, le taux d'occupation financier ⁽¹⁾ s'élève à 88,1 % au 31 décembre 2022. Il a été calculé selon la méthode de calcul recommandée par l'ASPIM. Le taux d'occupation financier a baissé au 4^e trimestre 2022 en raison de la livraison de la Tour Hekla qui est entièrement vacante et dont la commercialisation est en cours.
- 3 Le résultat net de votre SCPI s'élève à 7,34 euros par part. Votre Société de Gestion propose à l'assemblée générale des associés de distribuer 7,20 euros par part au titre de l'année 2022 et 0,14 euro de *reset fiscal* ⁽¹⁾ sur plus-values. Cette distribution permet au taux de distribution ⁽¹⁾ 2022 d'Ufifrance Immobilier de s'établir à 4,83 %. Les 0,14 euros supplémentaire (différence entre 7,34 et 7,20 euros) seront affectés au Report à Nouveau (RAN). Le RAN vise à pouvoir servir de réserve dans des périodes compliquées comme celles que nous vivons actuellement. Après distribution, le RAN sera de 6,67 euros par part soit plus de 11 mois de distribution (stable par rapport à l'année dernière).
- 4 Le montant des honoraires versés à la Société de Gestion Primonial REIM France pour la gestion des biens sociaux a été vérifié. Conformément à l'article 18 des statuts, il représente 10 % HT du montant des produits locatifs encaissés par la SCPI et les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (à l'exclusion des produits financiers).
- 5 Votre Conseil de Surveillance a été informé des conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, éventuellement conclues au cours de l'exercice et de la poursuite de celles existant antérieurement. Ces conventions sont détaillées dans le rapport spécial du commissaire aux comptes.
- 6 Votre Conseil de Surveillance a constaté que la valeur comptable (186,92 euros par part), la valeur de réalisation (233,57 euros par part) et la valeur de reconstitution (265,90 euros par part) ont été établies conformément aux dispositions légales en vigueur, à vos statuts et à la réglementation relative aux SCPI.

Plus généralement, votre Conseil de Surveillance vous invite à approuver les projets de résolutions proposées.

Le Conseil de Surveillance

(1) Les définitions figurent en fin de rapport dans le glossaire.

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2022

À l'assemblée générale de la société Ufifrance Immobilier,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Ufifrance Immobilier relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note 2.b) de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne valeur estimée de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la Société de Gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et par la Société Civile de Placement Immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la Société de Gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la Société de Gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés, à l'exception du point ci-dessous.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-6 du Code de commerce, sont mentionnées de façon incomplète dans le rapport de gestion. En conséquence nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

Responsabilités de la Société de Gestion relatives aux comptes annuels

Il appartient à la Société de Gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Société de Gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.



Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés,

l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris – La Défense, le 26 mai 2023
KPMG SA
Nicolas Duval-Arnauld
Associé



Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société Primonial REIM France

Conformément à l'article XVIII des Statuts, votre SCPI verse à la Société de Gestion Primonial REIM France les rémunérations suivantes :

- **Une commission de souscription**, fixée à 10 % HT (éventuellement augmentée de la TVA, en cas d'option à la TVA par la Société de Gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code Général des Impôts) maximum de la fraction du prix de souscription des parts destinées à être investie (tous frais inhérents aux acquisitions immobilières inclus).

La commission de souscription rémunère la prospection des capitaux, l'étude, l'organisation et l'exécution des programmes d'investissements.

Au titre de l'exercice 2022, votre SCPI n'a pas comptabilisé de commission de souscription.

- **Une commission de gestion**, fixée comme suit :

- 10 % HT maximum des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI, dont par ordre de priorité :
 - 10 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur) rémunérant les missions de *property management* et,
 - le solde, facturé HT (éventuellement augmenté de la TVA, en cas d'option à la TVA par la Société de Gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code Général des Impôts), rémunérant les missions d'*asset management* et de *fund management* ;
- de laquelle sont déduites les commissions de gestion déjà payées par les participations contrôlées, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées.

Cette commission de gestion correspond à la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI, la gestion de la trésorerie et la répartition des bénéficiaires.

Au titre de l'exercice 2022, votre SCPI a comptabilisé en charges, une commission de gestion de 1 337 250,40 euros HT.

Votre société refacture à la Société de Gestion Primonial REIM France, les prestations de *property management* directes et indirectes, à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI dans la participation. Sur ces bases, votre société a comptabilisé en produits pour l'exercice 2022, un montant de 582 937,98 euros HT.

- **Une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers** afin de réaliser les acquisitions, cessions ou échanges d'un actif immobilier ou droit immobilier, fixée ainsi :

- une commission de 1,25 % HT (éventuellement augmentée de la TVA, en cas d'option à la TVA par la Société de Gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code Général des Impôts) du prix de cession net vendeur ;
 - (i) des actifs immobiliers détenus en direct par la SCPI, ou des actifs immobiliers détenus par les sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation contrôlée au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI) (dans le cas de la cession directe ou indirecte d'actifs et de droits immobiliers), ou
 - (ii) de la valeur conventionnelle des actifs et droits immobiliers ayant servi à la détermination de la valeur des titres (dans le cas de la cession d'une participation) ;
- une commission de 1,25 % HT (éventuellement augmentée de la TVA, en cas d'option à la TVA par la Société de Gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code Général des Impôts) du prix d'acquisition des actifs et droits immobiliers, ou des titres de participations contrôlées ou non contrôlées, pour la



quote-part de ce prix payée grâce au réinvestissement des produits de cession d'autres actifs ou titres des sociétés détenus par la SCPI, y compris en cas de financement complémentaire par emprunt ;

- desquelles sont déduites les commissions d'acquisition et de cession déjà payées par les sociétés que la SCPI contrôle, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées.

Au titre de l'exercice 2022, votre SCPI n'a pas comptabilisé de commission de cession d'actifs ni de commission de réinvestissement.

- **Une commission de suivi et de pilotage** de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier de 3 % hors taxes maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés.

Au titre de l'exercice 2022, aucune commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier n'a été comptabilisée.

- **Une commission de cession de parts** s'établissant comme suit :
 - une commission de cession assise sur le montant de la transaction et dont le taux est fixé par l'assemblée générale ;
 - une commission de transfert à la charge de l'acquéreur, quel que soit le nombre de parts transférées, pour couvrir les frais de dossier en cas de cession de part réalisée directement entre vendeur et acheteur de 75 euros HT par cessionnaire. Cette commission forfaitaire est précisée dans la note d'information ;
 - une commission de transfert pour les mutations de parts à titre gratuit d'un montant de 200 euros HT (soit 240 euros TTC pour un taux de TVA de 20 %) par héritier, ne pouvant dépasser 10 % de la valorisation des parts au jour du décès, et de 75 euros HT (soit 90 euros TTC pour un taux de TVA de 20 %) par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit (donation notamment).

Ces commissions seront réglées, par le bénéficiaire de la cession ou de la mutation, soit par chèque, soit par prélèvement sur le montant du prix de vente, soit par prélèvement sur le montant de la ou des distributions lui revenant.

Ces commissions sont sans impact sur les comptes de votre SCPI.

Ces commissions seront réglées, par le bénéficiaire de la cession ou de la mutation, soit par chèque, soit par prélèvement sur le montant du prix de vente, soit par prélèvement sur le montant de la ou des distributions lui revenant.

Ces commissions sont sans impact sur les comptes de votre SCPI.

Conformément à la convention de rétrocession de commissions du 28 janvier 2016, votre Société de Gestion Primonial REIM France rétrocède à votre SCPI les rémunérations suivantes :

Votre société a signé un avenant le 13 mai 2016 à la convention de rétrocession de commissions du 28 janvier 2016, conclue avec votre Société de Gestion Primonial REIM France.

Cette convention stipule que si la société Primonial REIM France perçoit des honoraires de la part d'une filiale ou d'une participation détenue par votre SCPI lors d'un investissement réalisé par cette filiale ou participation, la société Primonial REIM France s'engage à rétrocéder une partie de ces commissions au bénéfice de votre SCPI pour un montant global équivalent à 1 % du prix d'acquisition hors droits du bien immobilier sous-jacent, à proportion de la quote-part de détention dans la filiale ou participation, TVA en sus.

Le versement de cette rétrocession intervient au bénéfice de votre SCPI, par virement, dans un délai de trente jours à compter de la réception de la facture correspondante.

Au titre de cette convention, votre société a comptabilisé une rétrocession de 49 665,94 euros TTC pour l'exercice 2022. Ce montant a été enregistré en diminution du prix de revient des actifs acquis.

Paris – La Défense, le 26 mai 2023
KPMG SA
Nicolas Duval-Arnould
Associé



LE GALLO – BOULOGNE-BILLANCOURT (92)
DROITS PHOTO : PHILIPPE MATSAS

PROJETS DE RÉSOLUTIONS



Ordre du jour

- 1 Approbation des comptes clos au 31 décembre 2022, sur le fondement des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du commissaire aux comptes.
- 2 Quitus à la Société de Gestion.
- 3 Quitus au Conseil de Surveillance.
- 4 Revue du rapport spécial et approbation des conventions réglementées.
- 5 Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022.
- 6 Pouvoir donné à la Société de Gestion de fixer les montants de distributions de plus-values.
- 7 Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution).
- 8 Autorisation de contracter des emprunts, de procéder à des acquisitions à terme, et de donner des garanties.
- 9 Autorisation de vendre, céder ou échanger des éléments du patrimoine.
- 10 Élection de membres du Conseil de Surveillance.
- 11 Non allocation de jetons de présence.
- 12 Pouvoirs pour les formalités.



Projets de résolutions

Première résolution

Approbation des comptes clos au 31 décembre 2022, sur le fondement des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du commissaire aux comptes.

L'assemblée générale ordinaire, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du commissaire aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2022, approuve les comptes de cet exercice tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Deuxième résolution

Quitus à la Société de Gestion.

L'assemblée générale ordinaire donne quitus de sa gestion à la Société de Gestion Primonia REIM France pour l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Troisième résolution

Quitus au Conseil de Surveillance.

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil de Surveillance, en approuve les termes et donne quitus au Conseil de Surveillance pour sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Quatrième résolution

Revue du rapport spécial et approbation des conventions réglementées.

L'assemblée générale ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, approuve les conventions qui y sont visées.

Cinquième résolution

Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

L'assemblée générale ordinaire constate et affecte le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022 comme suit :

Résultat de l'exercice (bénéfice)	15 256 434,39
Report à nouveau antérieur	13 562 615,30
RÉSULTAT DISTRIBUABLE	28 819 049,69
Affectation	
Distribution de dividendes	14 963 061,60
Dont acomptes déjà versés	14 963 061,60
Report à nouveau du solde disponible	13 855 988,09
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	0,00
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION	13 855 988,09

Sixième résolution

Pouvoir donné à la Société de Gestion de fixer les montants de distributions de plus-values.

L'assemblée générale ordinaire décide de mettre en distribution, en une ou plusieurs fois, des sommes prélevées sur le compte de plus-values dont elle délègue à la Société de Gestion le pouvoir d'en fixer le moment du versement et le montant dans la limite du total (x) des plus-values de cessions réalisées au cours de l'exercice et (y) du solde du compte de plus ou moins-values.

Cette décision et cette délégation sont valables jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2023.

Septième résolution

Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution).

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2022, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

VALEURS	PAR PART EN €	
Valeur comptable	388 467 853,96	186,92
Valeur de réalisation	485 399 038,79	233,57
Valeur de reconstitution	552 596 326,83	265,90

Huitième résolution

Autorisation de contracter des emprunts, de procéder à des acquisitions à terme, et de donner des garanties.

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, autorise la Société de Gestion, au nom de la Société à (i) contracter des emprunts, consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre des emprunts contractés par la Société, et (ii) à procéder à des acquisitions payables à terme, consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre de ces acquisitions réalisées par la Société, dans la limite globale de 30,00 % de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI détenus directement ou indirectement.

Cette autorisation est valable jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2023.

La Société de Gestion devra, sous sa responsabilité, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la SCPI et sur les biens lui appartenant.



Neuvième résolution

Autorisation de vendre, céder ou échanger des éléments du patrimoine.

L'assemblée générale autorise la Société de Gestion à procéder à la vente d'un ou plusieurs éléments du patrimoine social ou à leur échange aux conditions qu'elle jugera convenables, et à consentir toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société.

Cette autorisation est valable jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2023.

Dixième résolution

Élection de membres du Conseil de Surveillance.

L'assemblée générale ordinaire nomme ou renouvelle au poste de membre du Conseil de Surveillance les 2 candidats ayant recueilli le plus grand nombre de suffrage exprimés par les associés présents ou ayant voté par correspondance parmi la liste des candidats ci-dessous.

Ces 2 candidats sont élus pour une durée maximum de 3 années, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

NOM	ÂGE (À LA DATE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)	ACTIVITÉS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES	FONCTIONS DANS LA SCPI	PARTS DÉTENUES
Philippe CAIRON	61	Conseiller en gestion de patrimoine CIF COA MOBSP	Membre du Conseil de Surveillance	139
Léon CORNÉE	71	<ul style="list-style-type: none"> Retraité Ancien Directeur Financier de la Mutualité 	Membre du Conseil de Surveillance	254
Philippe DE LA MONTLUEL	68	<ul style="list-style-type: none"> Pharmacien en retraite Adjoint au Maire de la commune 	Néant	75
Jean-François DELAFORGE	46	<ul style="list-style-type: none"> Directeur des relations sociales de BNP Paribas Personal Finance France Responsable de l'audit interne des filiales Retail – Inspection Générale de BNP Paribas Chef d'établissement Nord et Responsable de Centre de Relation Client BNP Paribas Personal Finance France 	Néant	92
Olivier KIMMEL	45	<ul style="list-style-type: none"> Investisseur privé – mandataire immobilier pour le réseau AXO Le candidat déclare occuper 3 mandats dans d'autres SCPI 	Néant	360
Guy TESSERAU	62	<ul style="list-style-type: none"> Directeur général délégué de Skidata France SAS À la retraite depuis octobre 2022 	Néant	300
Pierre TROTEL	78	<ul style="list-style-type: none"> Ingénieur à la retraite – ancien dirigeant d'entreprise industrielle Ancien magistrat consulaire 	Néant	85

Onzième résolution

Non allocation de jetons de présence.

L'assemblée générale ordinaire décide, pour l'exercice 2023, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance.

Douzième résolution

Pouvoirs pour les formalités.

L'assemblée générale ordinaire délègue tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue d'accomplir les formalités légales de dépôt et de publicité où besoin sera et d'une manière générale, faire le nécessaire.

Glossaire

AGRÈMENT

Autorisation délivrée par l'AMF aux Sociétés de Gestion pour leur permettre d'opérer sur les marchés ou proposer des produits tels que les SCPI. L'agrément garantit que la Société de Gestion présente des garanties financières, techniques et organisationnelles suffisantes.

AIFM

La directive AIFM vise à renforcer le cadre réglementaire des gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) en termes de transparence, de gestion des risques et d'évaluation.

AMF

L'Autorité des Marchés Financiers est un organisme public indépendant français issu du rapprochement de la Commission des Opérations de Bourse et du Conseil des Marchés Financiers en 2003. Elle a pour mission la protection de l'épargne investie dans les instruments financiers, l'amélioration de l'information des investisseurs, et la surveillance du fonctionnement des marchés financiers. L'AMF est l'organisme de tutelle des SCPI.

ASPIM

Créée en 1975, l'Association des Sociétés de Placement Immobilier est une association française de type loi 1901 (sans but lucratif) qui regroupe la majorité des SCPI existantes. Elle a pour objectif de représenter et de promouvoir les intérêts de ses adhérents auprès de leurs différents interlocuteurs (AMF, pouvoirs publics...).

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

- L'assemblée générale ordinaire réunit annuellement les associés des SCPI pour l'approbation des comptes, l'élection des membres du Conseil de Surveillance, du commissaire aux comptes, de l'expert immobilier...
- L'assemblée générale extraordinaire prend des décisions qui modifient les statuts, telles que l'augmentation ou la réduction du capital social, la prolongation de la durée de vie de la SCPI ou sa dissolution anticipée.

ASSOCIÉ (OU PORTEUR DE PARTS)

Personne physique ou morale propriétaire des parts de la SCPI.

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

Document d'information aux associés établi et diffusé quatre fois par an par la Société de Gestion. Le contenu de ce document est défini par l'AMF.

CAPITAL SOCIAL

Montant correspondant au nombre de parts émises depuis l'origine de la société multiplié par la valeur nominale d'une part.

CAPITALISATION

Reflète la taille des actifs de la SCPI. C'est le nombre de parts en circulation multiplié par le prix de souscription (ou prix moyen sur le marché des parts).

COLLECTE BRUTE

Montant des capitaux collectés par la SCPI correspondant aux souscriptions et aux achats enregistrés sur le marché des parts.

COLLECTE NETTE

Collecte brute diminuée des retraits et des cessions sur le marché des parts.

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Nommé par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de 6 exercices, il a pour mission de contrôler et certifier les documents comptables de la SCPI ainsi que les conventions conclues entre les dirigeants de la Société de Gestion et la SCPI.

COMMISSION DE SOUSCRIPTION

Droit d'entrée perçu à l'émission de la part et calculé en pourcentage de son prix. Cette commission est un élément du prix de souscription et est destinée à rémunérer la Société de Gestion pour la commercialisation de la SCPI et pour les recherches liées aux investissements.

CONFRONTATION (OU APPARIEMENT)

Le prix de la part s'établit par confrontation. C'est une transaction, généralement mensuelle, entre les vendeurs et les acquéreurs de parts de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. Les ordres d'achat et de vente (prix, quantité) sont inscrits pendant une période déterminée dite d'enregistrement.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Représente les associés auprès de la Société de Gestion. Les membres du Conseil de Surveillance sont désignés par l'assemblée générale ordinaire. Le Conseil de Surveillance contrôle les actes de gestion et émet des commentaires et observations sur le rapport annuel présenté par la Société de Gestion.

DÉLAI DE JOUISSANCE

Décalage entre la date de souscription des parts et la date à laquelle les parts commencent à générer des revenus, le cas échéant.

DEMANDE PLACÉE

Ensemble des transactions, à la location ou à la vente, réalisés par des utilisateurs finaux, y compris les clés en mains.

DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

Division de la pleine propriété en deux parties. Le nu-propriétaire détient la propriété des parts de la SCPI. L'usufruitier perçoit les revenus des parts.

DÉPOSITAIRE

Établissement, indépendant de la Société de Gestion, qui a pour mission la conservation des actifs, le contrôle de la régularité des décisions de gestion de la SCPI et le contrôle des flux de liquidités et de l'inventaire des actifs de la SCPI.

DIVIDENDE

Revenu versé aux associés. Il comprend les revenus locatifs provenant du parc immobilier, les revenus financiers provenant des placements de la trésorerie et un éventuel report à nouveau.

ESG

Environnement, Social et Gouvernance. Se réfère à l'ensemble des critères d'analyse et d'évaluation de la performance extra-financière.

EXPERTISE IMMOBILIÈRE

Chaque immeuble du patrimoine immobilier de la SCPI doit être expertisé tous les 5 ans. Un expert externe en évaluation accepté par l'assemblée générale ordinaire, pour une durée de 5 ans, est chargé d'actualiser cette expertise chaque année. Il en découle la valeur vénale de la SCPI.

ISR

Investissement Socialement Responsable. Se réfère aux fonds dont la politique d'investissement se fixe des objectifs en matière de développement durable.

MARCHÉ DES PARTS

Lieu de création ou d'échange des parts de SCPI.

• **Marché primaire** : c'est le marché de la souscription. Dans le cadre d'une SCPI à capital fixe, l'associé souscrit au moment d'une augmentation de capital. Dans le cadre d'une SCPI à capital variable, la souscription se fait à tout moment et ne compense pas de retrait.

• **Marché secondaire** : c'est l'ensemble du marché des échanges de parts. Les prix sont librement déterminés par les acheteurs et les vendeurs. Le marché

secondaire peut être organisé par la Société de Gestion (organisation des confrontations) ou de gré à gré.

NANTISSEMENT

Lors de l'acquisition de parts de SCPI à crédit, le nantissement des parts constitue la garantie sur le prêt accordé par l'établissement prêteur. L'acheteur reste propriétaire des parts et continue à en percevoir les revenus.

PRIME D'ÉMISSION

S'ajoute à la valeur nominale de la part pour déterminer le prix de souscription.

PRIX ACQUÉREUR

Prix d'achat de parts de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire.

PRIX DE SOUSCRIPTION

Prix d'achat de parts de SCPI (à capital fixe ou variable) sur le marché primaire. Ce prix comprend la commission de souscription.

PRIX D'EXÉCUTION (OU DE CESSION)

Prix de vente d'une part de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. C'est le prix qui revient au vendeur, il ne comprend ni les droits d'enregistrement, ni la commission de souscription.

RATIO LTV

Rapport, calculé annuellement par l'emprunteur, entre l'encours des prêts souscrits et la valeur de marché hors taxes, hors droits des immeubles détenus.

RATIO ICR

Rapport, calculé annuellement par l'emprunteur, sur une base de douze (12) mois, entre les loyers hors taxes hors charges perçus par l'emprunteur au titre de l'ensemble des biens et droits immobiliers dont il est propriétaire, diminués des charges non refacturées aux locataires d'une part, et les frais financiers versés au titre des prêts souscrits par l'emprunteur pendant la période considérée d'autre part.

REPORT À NOUVEAU

Montant du résultat non distribué dans le but de compenser une baisse future de la rémunération et pérenniser le niveau des dividendes versés aux associés.

RESET FISCAL

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 État

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.

SCPI À CAPITAL FIXE

Le capital maximal est fixé dans les statuts. La Société de Gestion peut procéder à des augmentations de capital successives. En dehors de ces périodes, la souscription est fermée et les parts sont disponibles uniquement sur le marché secondaire.

SCPI À CAPITAL VARIABLE

Le capital maximal est fixé dans les statuts. La souscription de nouvelles parts est possible à tout moment et le capital varie selon les souscriptions et les retraits de parts. Il n'y a pas de marché secondaire.

SCPI FISCALES

Font bénéficier leurs associés d'un avantage fiscal, dépendant de la nature de la SCPI (Scellier, Malraux...).

SCPI DE PLUS-VALUES

Orientent leur stratégie d'investissement de façon à faire bénéficier leurs associés de la revalorisation du patrimoine à sa liquidation.

SCPI DE REVENU

Ont pour objectif de distribuer un revenu régulier à leurs associés.

SOCIÉTÉ DE GESTION

Crée, gère et développe des SCPI. Elle intervient dans plusieurs domaines : les investissements et les arbitrages du patrimoine immobilier, la gestion locative, l'information des associés et la tenue du marché des parts.

TAUX DE DISTRIBUTION

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^{er} janvier de l'année N.

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.

- **Physique** : surface du patrimoine loué rapportée à la superficie totale du patrimoine à un instant donné.

TRANSPARENCE FISCALE

La SCPI n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés. Les associés déclarent personnellement les revenus perçus et s'acquittent de l'impôt en fonction de leur régime fiscal.

TRI

Taux de Rentabilité Interne. Ce calcul permet de mesurer la rentabilité d'un investissement sur une période donnée, tenant compte du prix d'acquisition de la première année considérée et de la valeur de retrait au 31 décembre de la dernière année. Le TRI intègre également les revenus distribués (hors impôts) sur la période considérée.

VALEUR COMPTABLE

C'est la valeur d'un actif valorisé à son coût d'origine et diminué de son amortissement cumulé. Cette valeur peut être complètement différente de la valeur de marché de l'actif.

VALEUR NOMINALE

Valeur de la part lors de la constitution du capital social.

VALEUR DU PATRIMOINE

- **Valeur vénale** : valeur du patrimoine immobilier établie lors de la campagne d'expertise du patrimoine par l'expert externe en évaluation. C'est le prix qu'un investisseur éventuel accepterait de payer pour un immeuble dans son lieu et son état actuel.
- **Valeur de réalisation (ou Actif Net Réévalué)** : valeur vénale des immeubles de la SCPI + valeur nette des autres actifs de la SCPI.
- **Valeur de reconstitution** : valeur de réalisation + frais et droits de reconstitution du patrimoine.

VALEUR DE RETRAIT

Dans le cadre des SCPI à capital variable, cela correspond au prix de souscription de la part au jour du retrait diminué des frais de souscription.







www.primonialreim.fr

Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital social de 825 100 euros.

Enregistrée sous le n° 531 231 124 RCS Paris – APE 6630Z. Agréée par l'AMF en qualité de Société de Gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le n° GP 11 000043. Agrément AIFM en date du 10 juin 2014. Titulaire de la carte professionnelle portant les mentions « Gestion Immobilière » et « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » numéro CPI 7501 2016 000 007 568, délivrée par la CCI de Paris Île-de-France et valable jusqu'au 16 mai 2025, et garantie par la société Liberty Mutual Insurance Europe SE, 42, rue Washington – 75008 Paris.

Siège social

36, rue de Naples – 75008 Paris
Téléphone : 01 44 21 70 00 – Télécopie : 01 44 21 71 23
Adresse postale : 36, rue de Naples – 75008 Paris
www.primonialreim.fr

La Note d'information de la SCPI Uifrance Immobilier a reçu le visa SCPI n° 11-27 en date du 19 août 2011 délivré par l'AMF et a été actualisée en janvier 2023.

Elle est remise à tout souscripteur préalablement à sa souscription. La Note d'information est également disponible gratuitement auprès de la Société de Gestion et sur le site Internet www.primonialreim.fr.

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures et la valeur d'un investissement en SCPI peut varier à la hausse comme à la baisse, tout comme les revenus qui y sont attachés.