

ACTUALITÉS DE VOTRE SCPI

Madame, Monsieur,
Chers Associés,

Les négociations douanières entre les États-Unis et l'Union européenne sont restées déterminantes dans l'évolution des marchés lors du deuxième trimestre 2025. Le report jusqu'au 1^{er} août de l'application de sanctions tarifaires, pouvant monter jusqu'à 30 %, a apaisé la nervosité des investisseurs. Du côté de la politique monétaire, la Banque centrale européenne a abaissé ses taux directeurs de 0,25 % les 17 avril et 5 juin, portant le taux de dépôt à 2 %. Le marché français de l'investissement immobilier a connu une reprise mesurée au premier semestre 2025. Cette progression est toutefois largement concentrée sur le premier trimestre, porté par quelques transactions exceptionnelles, tandis que le second trimestre a marqué un repli, traduisant un attentisme toujours marqué des investisseurs en lien avec le renforcement des incertitudes à l'international. Les investissements se sont majoritairement orientés vers les actifs prime avec une nette préférence pour l'Île-de-France.

S'agissant d'Ufrance, le marché secondaire de la SCPI a vu s'échanger un nombre restreint de parts (646 parts) à un prix d'exécution moyen de 88,16 €. Ce prix est inférieur d'environ 50 % à la valeur de réalisation arrêtée au 31 décembre 2024, égale à 177,95 €.

Sur le trimestre, la gestion de la SCPI a continué de suivre les lignes

directrices que sont le désendettement du fonds et le renforcement de l'attractivité du patrimoine immobilier par une politique de travaux active. Sur le front du désendettement, la dette directe de la SCPI a été réduite de plus du quart, notamment par le biais de la cession de l'actif Bonaparte, composé de 2 cellules commerciales de pied d'immeuble dans Paris 6^{ème}.

A propos des travaux sur le patrimoine, ceux de l'actif situé boulevard St Germain dans Paris 6^{ème} également sont entamés. La phase de curage est désormais terminée. Les travaux vont se poursuivre pour une livraison prévue au T3 2026. (Plus d'information en p.5).

La commercialisation des surfaces de la Tour Hekla a progressé ce trimestre, les surfaces occupées passant de 21 % à 33 % sur le trimestre. Sur l'actif situé rue Giraudoux dans Paris 16^{ème}, plusieurs locataires ont libéré des surfaces mais elles ont été reprises rapidement ensuite dans le cadre de nouveaux baux.

Comme au premier trimestre, la distribution s'établit à 1,10 € par part. L'objectif à 3 ans est de rehausser ce montant pour revenir sur des niveaux similaires à ceux des années antérieures, une fois les objectifs de désendettement atteints et les travaux sur les actifs stratégiques finalisés.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

DISTRIBUTION ET PERFORMANCE

TRI 5 ans
(2020-2024)*
-2,31 %

TRI 10 ans
(2015-2024)*
1,96 %

Taux de distribution
2024**
4,05 %

dont part de revenus
non récurrents⁽¹⁾
31,17 %

***Taux de rentabilité interne (TRI) :** Le taux de rentabilité interne (TRI) indique la rentabilité d'un investissement sur une période donnée en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait.

****Taux de distribution :** 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 par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1.

(1) Les revenus non récurrents sont composés du recours au report à nouveau, des distributions de plus-values et de reset fiscal.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Les revenus ne sont pas garantis, ils peuvent varier à la hausse comme à la baisse en fonction de la performance du fonds.

Détail de la distribution du 2^{ème} trimestre 2025



0,81 €	Revenus locatifs
0,09 €	Revenus financiers
0,20 €	Plus-value

(2) Dont 18,18% de revenus non récurrents.

	Distribution brute par part 2025	Date de versement envisagée
1 ^{er} trimestre 2025	1,10 €	30/04/2025
2 ^{ème} trimestre 2025	1,10 €	31/07/2025

Les termes suivis d'un astérisque sont définis dans le glossaire situé à la page 6 du document.

Sauf indication contraire, la source des données figurant dans le document est Praemia REIM France au 30/06/2025.

DONNÉES FINANCIÈRES

MARCHÉ DES PARTS

	3 ^e trimestre 2024	4 ^e trimestre 2024	1 ^{er} trimestre 2025	2 ^e trimestre 2025
Nombre de parts	2 078 203	2 078 203	2 078 203	2 078 203
Nombre de parts en attente de cessions	24 699	28 720	22 666	30 102*

*changement de méthode d'affichage des parts en attente de retraits sur le T2 2025. Indicateur qui intègre les parts en attente confirmées et non confirmées. (parts ayant pris rang dans le registre, mais ne pouvant participer à la compensation en raison d'une incomplétude du dossier client).

Capital Social : Le capital social est inchangé au 30 juin 2025 par rapport au 31 décembre 2024 soit 317 965 059 euros.

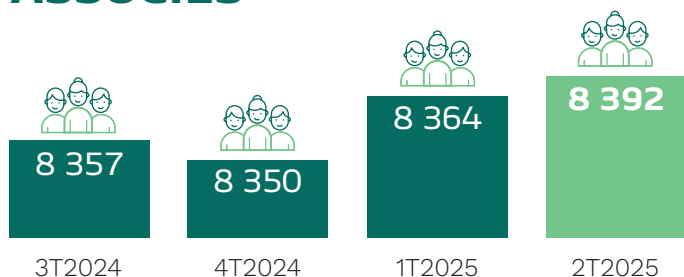
La liquidité n'est pas garantie par la Société de Gestion.

	04/04/2025	05/05/2025	05/06/2025
Prix d'exécution TTC	91,60	89,36	87,13
Prix d'exécution (net vendeur)	82,00	80,00	78,00
Parts échangées	54	189	403

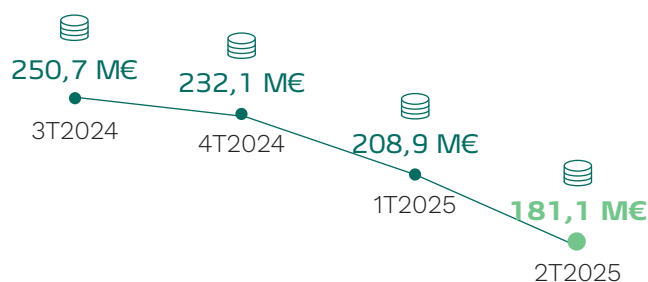
Transaction de gré à gré (hors marché secondaire) au cours du 2^{ème} trimestre 2025.

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré.

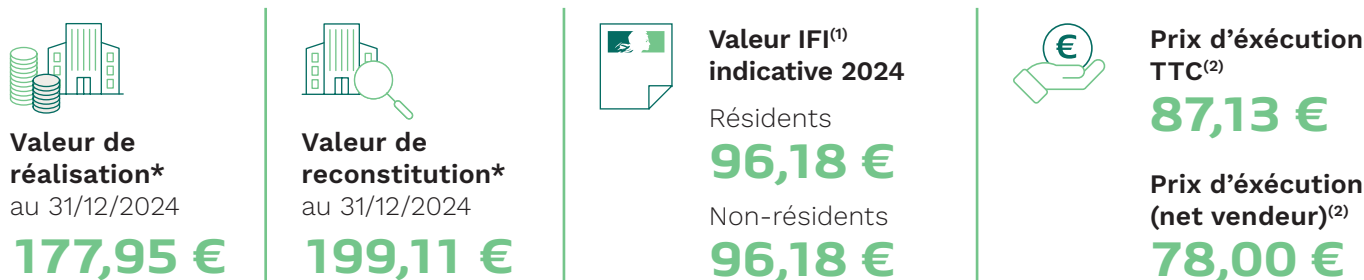
ASSOCIÉS



CAPITALISATION



VALEURS EN VIGUEUR AU 30/06/2025



(1) La valeur IFI 2024 est donnée à titre indicatif par la Société de Gestion.

(2) Sur la base de la confrontation du 05/06/2025.

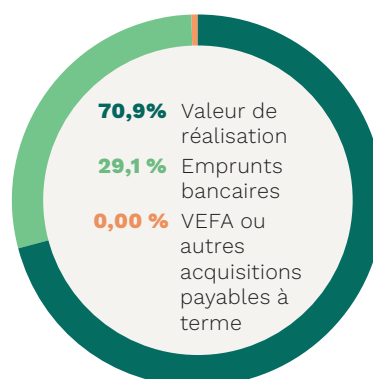
SITUATION D'ENDETTEMENT AU 31/12/2024

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



DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS :

29,1 %



DONNÉES IMMOBILIÈRES

PATRIMOINE DE LA SCPI AU 30/06/2025



Nombre d'actifs
24
immeubles



Surface gérée en m²
51 987 m²



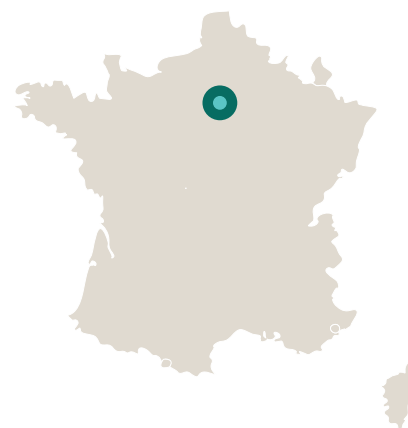
Trésorerie directe
4 720 462 €

Patrimoine immobilier⁽¹⁾

98,9% Bureaux
1,1% Mixte

Répartition géographique⁽¹⁾

77,4% Paris
22,6% Région Parisienne



(1) En % de la valeur vénale.

Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE



Montant des
loyers quittancés
sur le trimestre
2,97 M€



3
Nouveaux baux



Surface
624 m²



Montant total
des loyers
275 k€



2
Libérations



Surface
346 m²



Montant total
des loyers
215 k€



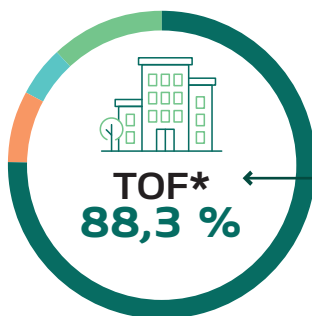
Taux de
recouvrement
des loyers
96 %

Les loyers quittancés sur le trimestre ne préjugent pas des loyers quittancés futurs.

SITUATION LOCATIVE À LA FIN DU TRIMESTRE



Nombre
de baux
90



75,3% Locaux occupés
7,7% Locaux occupés sous franchise
ou mis à disposition d'un futur
locataire
5,3% Locaux vacants
en restructuration
11,7% Locaux vacants
en recherche de locataires



Durée moyenne ferme
des baux (WALB)*
3,90 ans

Durée moyenne restante
des baux (WALT)*
4,64 ans

ACQUISITION DU TRIMESTRE

Aucune acquisition ce trimestre.

CESSION DU TRIMESTRE

64 rue Bonaparte -
Paris 6ème (75)
Vendu le 22/05/2025



Prix de vente
19 450 000 €



Surface
(en quote-part)
869 m²



Quote-part
de détention
100 %

Les cessions passées ne préjugent pas des cessions futures.

TOP 10 des locataires en % des loyers

	LOCATAIRES	% DES LOYERS ANNUELS
1	POLENE	14,1 %
2	NEXANS FRANCE	10,1 %
3	MORNING	8,9 %
4	MANO MANO	7,6 %
5	GROUPE ALTICE	7,2 %
6	ISCOM	6,4 %
7	NESTLE FRANCE	5,7 %
8	MUSEE DU LOUVRE	4,9 %
9	MATA CAPITAL MANAGEMENT	4,6 %
10	O.C.D.E	4,4 %

Les locataires actuels ne préjugent pas des locataires futurs.

TRAVAUX DE RÉNOVATION - ANGLE ST GERMAIN

120 boulevard Saint-Germain, dans l'un des quartiers les plus emblématiques et prisés de Paris, un projet de rénovation unique. Cet immeuble haussmannien entièrement repensé deviendra un véritable lieu de vie inspirant pour les futurs occupants. Il proposera environ 1800 m² d'espaces de travail modulables, lumineux, une terrasse végétalisée accessible, un socle de services innovants.

L'Angle Saint-Germain est l'incarnation d'un héritage patrimonial qui sera remis en valeur grâce à ces travaux menés par le cabinet PKA avec une maîtrise d'ouvrage confiée à JLL. La livraison des travaux est attendue au 3^{ème} trimestre 2026.

ÉLÉMENTS CLÉS DU PROJET

LIVRAISON 2026	SURFACE LOCATIVE DE 1 830 M² SUB	TERRASSE VÉGÉTALISÉE ET ACCESSIBLE AU 3 ^{ÈME} ÉTAGE
4 NIVEAUX DE BUREAUX DU R+1 AU R+4	PLATEAUX DE BUREAUX CONFIDENTIELS DE 270 À 320 M²	UN CAPACITAIRE DE 300 PERSONNES
WORK CAFÉ D'ENVIRON 360 M ² (ERP CAT.5)*	SOCLE SERVICIEL RÉVERSIBLE	AUDITORIUM SALLES DE RÉUNIONS, SALLE DE SPORT ET LOCAL VÉLO*



GLOSSAIRE

Capitalisation : La capitalisation d'une SCPI correspond au nombre de parts de la SCPI multiplié par le prix de souscription de la SCPI.

Effet de levier : L'effet de levier est une méthode qui permet d'augmenter l'exposition immobilière de la SCPI par le biais de l'endettement notamment.

Prix AEM : Prix acte en main. Il s'agit de la valeur d'achat d'un bien à laquelle sont ajoutés les frais et les droits de mutation (frais de notaire, crédit, droits d'enregistrement).

Taux de rentabilité interne (TRI) : Le taux de rentabilité interne (TRI) indique la rentabilité d'un investissement sur une période donnée (souvent 5, 10 et 15 ans) en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

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 part acquéreur moyen de l'année n-1.

Taux d'occupation financier (TOF) : Le taux d'occupation financier exprime la part des loyers, indemnités d'occupation facturées et indemnités compensatrices de loyers dans l'ensemble des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait 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.

Valeur de réalisation : La valeur de réalisation d'une SCPI est égale à la somme de la valeur des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société.

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

Valeur de retrait : Il s'agit du montant reversé à l'associé qui demande le retrait (vente) de ses parts. La valeur de retrait correspond au prix de souscription moins les frais de souscription de la SCPI.

WALB (Weighted Average Lease Break) : Il s'agit de la moyenne pondérée de la durée résiduelle des baux (en loyers) jusqu'à leur prochaine échéance.

WALT (Weighted Average Lease Term) : Il s'agit de la moyenne pondérée de la durée résiduelle des baux (en loyers) jusqu'au terme du bail.

RAPPEL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION / RETRAIT / CESSIION DE PARTS

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

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

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

Registre des transferts. Toute transaction effectuée sur le marché secondaire ou de gré à gré donne lieu à une inscription sur le registre des associés. Toute cession de parts est considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des transferts. Les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acompte et à l'exercice de tout autre droit à partir du dernier jour du mois au cours duquel est intervenue la cession. L'acheteur a droit aux revenus à compter du premier jour du mois suivant la cession.

Droits d'enregistrement. Les frais de transaction sont à la charge de l'acquéreur et comprennent notamment les droits d'enregistrement de 5 % du prix de vente ainsi qu'une commission de cession, fixée à 6 % TTC du prix d'acquisition.

RAPPEL DES CONDITIONS DES ORDRES

Registre des ordres. Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre tenu au siège de la Société. Le prix d'exécution, le prix d'achat et la date de confrontation ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics dès le jour de l'établissement sur le site Internet de la société de gestion (www.praemiareim.fr) et peuvent être communiqués par téléphone au 01 89 20 07 95.

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

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

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

– augmente la limite de prix (vente) ou la diminue (achat),

– augmente la quantité de parts,

– modifie le sens de son ordre.

La transmission des ordres peut se faire :

– par lettre avec avis de réception,

– par courrier simple (il incombe à l'expéditeur de se ménager la preuve de la réception de sa demande par la Société de Gestion).

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

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

FISCALITÉ

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

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

Plus-values et produits financiers. Les plus-values sont imposées au taux proportionnel de 19 % après application de l'abattement pour durée de détention, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux, soit un taux d'imposition de 36,2 %. La loi de finances pour 2013 introduit une surtaxe additionnelle pour les plus-values nettes supérieures à 50 000 €. Le taux applicable est de 2 % à 6 % en fonction du montant de la plus-value réalisée. À compter du 1^{er} janvier 2018, les revenus financiers perçus par la SCPI sont désormais soumis à une imposition forfaitaire unique de 30 % qui se décompose de la manière suivante :

– un prélèvement forfaitaire unique (PFU) d'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % (contre 24 % pour 2017),

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

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

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

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

INFORMATIONS RÉGLEMENTAIRES

Endettement et effet de levier. La SCPI Uifrance Immobilier peut recourir à l'endettement pour le financement de ses investissements dans la limite de 40 % de la valeur des actifs immobiliers, tel qu'autorisé chaque année en Assemblée Générale. L'effet de levier est une méthode qui permet d'augmenter l'exposition immobilière de la SCPI par le biais d'emprunts, crédits-baux, comptes courants d'associés, utilisation de facilités de caisse. L'effet de levier de la SCPI Uifrance Immobilier est exprimé sous la forme d'un ratio entre son exposition et sa valeur de réalisation.

Profil de liquidité. Au 30/06/2025, 30 102 parts (confirmées et non confirmées) sont en attente d'acquéreurs sur le marché secondaire. La liquidité de la SCPI Uifrance Immobilier est par conséquent peu organisée. 100 % des actifs de la SCPI sont considérés non liquides. Aucun de ces actifs ne fait l'objet d'un traitement spécial.

CARACTÉRISTIQUES

SCPI : classique diversifiée

Capital : fixe

Date de création : 05 octobre 1988

N° Visa AMF : 88-84

Date de délivrance : 18 octobre 1988

Dernier N° VISA AMF : 11-27

N° d'agrément : CPI20110027

Date de délivrance : 19 août 2011

Durée de la SCPI : 99 ans

Dépositaire : BNP PARIBAS S.A.

Évaluateur immobilier : JONES LANG LASALLE EXPERTISES

L'INFO DE LA SCPI UFIFRANCE IMMOBILIER

Retrouvez plus d'information sur Praemia REIM France,
son actualité et ses solutions d'investissement sur
www.praemiareim.fr

Plus d'information sur votre SCPI dans votre
Espace sécurisé

Abonnez-vous à nos comptes sur les réseaux sociaux :



DIRECTION DE LA RELATION CLIENT
PRAEMIA REIM FRANCE
01 89 20 07 95 | serviceclients@praemiareim.com

præmia
REIM FRANCE

BTI | Ufifrance Immobilier | 2T2025

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, et garantie par la société Liberty Mutual Insurance Europe SE, 42, rue Washington – 75008 Paris – police n° ABZX73-002.