

ACTUALITÉS DE VOTRE SCPI

Madame, Monsieur,
Chers Associés,

La SCPI Ufirance Immobilier conclut un exercice 2025 particulièrement dense quant à la gestion du patrimoine immobilier : celle-ci inclut la gestion locative, les cessions d'immeubles ou encore le pilotage des travaux de restructuration sur des actifs clés (3^{ème} Lieu, Angle St Germain, Cambium), dans un contexte global pourtant marqué par de fortes incertitudes géopolitiques au niveau mondiales et budgétaires en France.

Les valeurs d'expertise du patrimoine immobilier de la SCPI ont évolué de -1,65% sur le semestre (-4,25% sur l'année 2025). La baisse a été contenue par la qualité du patrimoine de bureau d'Ufirance. Le rebond observé au quatrième trimestre, en particulier sur les surfaces supérieures à 5 000 m², confirme l'amorce d'un changement de stratégie immobilière des grandes entreprises. Toutefois, les dynamiques diffèrent selon les marchés comme en témoigne la vacance moyenne qui est toujours très élevée en première et deuxième Couronne, notamment à la Défense avec environ 15%, et demeure faible dans Paris (inférieur à 7%), principalement dans le Quartier Central des Affaires (entre 4% et 6%). (Sources : Immostat, CBRE et JLL)

La distribution 2025 s'élève à 4,40 euros par part. Une hausse des distributions est attendue dès 2026 sous l'effet de la fin des franchises. Le succès de commercialisation des actifs en cours de restructuration devrait contribuer à cette hausse dans les années à venir.

Sur le trimestre, 1 234 parts ont été échangées sur le marché secondaire.

Début octobre, la SCPI a cédé un actif situé à Nanterre pour 2,7 millions d'euros. Cet actif présent au patrimoine de la SCPI depuis longtemps était considéré comme disposant d'un potentiel de croissance des revenus limité à long terme. Le patrimoine d'Ufirance Immobilier compte 22 actifs au 31/12/2025 (détenus directement et indirectement).

Pour l'année 2026, les principaux axes de gestion sont :

- la poursuite du plan de travaux en cours afin de maximiser le potentiel de revenus des actifs stratégiques,
- la poursuite du plan d'arbitrage pour maintenir la qualité du portefeuille et tirer partie de la création de valeur opérée sur le patrimoine,
- la gestion active des dettes afin d'en limiter l'impact des charges sur la distribution.

2 postes sont à pourvoir au Conseil de Surveillance de la SCPI. N'hésitez pas à vous porter candidat (plus d'informations en p.4)

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les perspectives mentionnées sont susceptibles d'évolution et ne constituent pas un engagement ou une garantie. Elles ne constituent en aucun cas une garantie de performances futures.

DISTRIBUTION ET PERFORMANCE

TRI 5 ans (2021-2025)⁽¹⁾ -7,84 %	Taux de distribution 2025⁽²⁾ 3,62 %	Performance globale annuelle 2025⁽³⁾ -21,36 %
TRI 10 ans (2016-2025)⁽¹⁾ -0,45 %	dont part de revenus non récurrents⁽⁴⁾ 18,18 %	

1. 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.

2. 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 (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part des plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1^{er} janvier N.

3. Performance globale annuelle (PGA) : La performance globale annuelle correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation entre le prix de souscription au 1^{er} janvier N+1 et celui au 1^{er} janvier N.

4. Revenus non récurrents : 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.

Les termes suivis d'un astérisque sont définis dans le glossaire situé à la page 5 du document.

Sauf indication contraire, la source des données figurant dans le document est Praemia REIM France au 31/12/2025.

Détail de la distribution du 4^{ème} trimestre 2025

0,84 €	Revenus locatifs
0,06 €	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
3 ^{ème} trimestre 2025	1,10 €	31/10/2025
4 ^{ème} trimestre 2025	1,10 €	30/01/2026

	Prix acquéreur moyen sur l'année N-1 (€)	Distribution en euros Personne physique (€)	Taux de Distribution**	Distribution totale (€)
2025	121,51	4,40	3,62%	4,40
2026 (Prévisionnel)	91,15	4,8	5,3%	4,8

«La « distribution en euros prévisionnelle 2026 personne physique » est une estimation de la somme des distributions (revenus et plus-values) trimestrielles à verser à une personne physique résidente en France et imposé à l'impôt sur le revenu, disposant de la jouissance de sa part sur l'année 2026. Ces projections sont établies sur la base des informations disponibles à date. Cette estimation ne constitue pas un indicateur exact qui pourra évoluer selon la situation et le contexte de marché et du fonds. Les performances futures sont soumises à l'impôt, lequel dépend de la situation personnelle de chaque investisseur et est susceptible de changer à l'avenir.

Compte tenu de la période d'incertitude constatée sur les marchés, la Société de Gestion juge plus prudent de ne pas afficher des projections de performance alignées sur la période de placement recommandée. La projection de la performance naturelle du fonds pour 2026 est de 4,2 euros par part.»



DONNÉES FINANCIÈRES

MARCHÉ DES PARTS

	1 ^{er} trimestre 2025	2 ^e trimestre 2025	3 ^e trimestre 2025	4 ^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	22 666	30 102*	26 858*	31 918*

* Changement de méthode d'affichage des parts en attente de retraits à partir du 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).

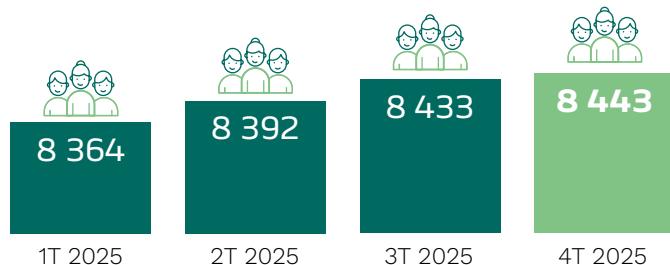
Capital Social : Le capital social est inchangé au 31 décembre 2025 par rapport au 31 décembre 2024 soit 317 965 059 euros.

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

	03/10/2025	05/11/2025	05/12/2025
Prix d'exécution TTC	83,78	81,55	80,43
Prix d'exécution (net vendeur)	75,00	73,00	72,00
Parts échangées	135	397	702

Transaction de gré à gré (hors marché secondaire) au cours du 4^{eme} trimestre 2025.
Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré.

ASSOCIÉS



CAPITALISATION



VALEURS EN VIGUEUR AU 31/12/2025



Valeur de réalisation*
au 31/12/2025

163,15 €



Valeur de reconstitution*
au 31/12/2025

182,50 €



Valeur IFI⁽¹⁾
indicative 2024

Résidents

96,18 €

Non-résidents

96,18 €

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



Prix d'exécution TTC⁽²⁾

80,43 €

Prix d'exécution (net vendeur)⁽²⁾

72,00 €

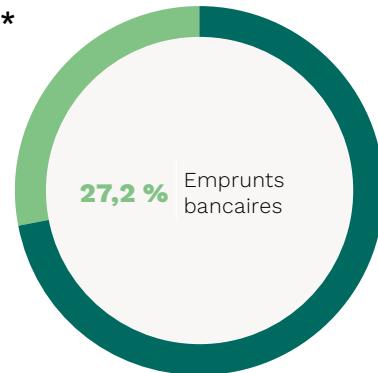
(2) Sur la base de la confrontation du 05/12/2025.

SITUATION D'ENDETTEMENT AU 31/12/2025

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



DETTES ET AUTRES
ENGAGEMENTS :
27,2 %



DONNÉES IMMOBILIÈRES

PATRIMOINE DE LA SCPI AU 31/12/2025



Surface gérée en m²
48 711 m²



Trésorerie directe
3 203 908 €



Patrimoine immobilier⁽¹⁾



98,8% Bureaux
1,2% Mixte

Répartition géographique⁽¹⁾

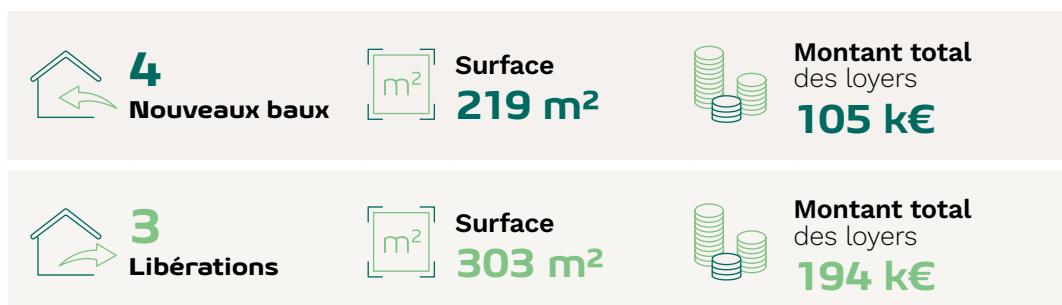


79,9% Paris
20,1% Île-de-France hors Paris

(1) En % de la valeur vénale.

Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE



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



67,9%	Locaux occupés
14,1%	Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
5,8%	Locaux vacants en restructuration
12,2%	Locaux vacants en recherche de locataires



Durée moyenne ferme des baux (WALB)*

3,42 ans

Durée moyenne restante des baux (WALT)*

4,59 ans

DONNÉES IMMOBILIÈRES

ACQUISITION DU TRIMESTRE

Aucune acquisition ce trimestre.

CESSION DU TRIMESTRE

126 avenue Georges Clémenceau Nanterre (92) Vendu le 08/10/2025	 Prix de vente (en quote-part) 2 700 000 €	 Surface (en quote-part) 2 326 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	14,6%
2	NEXANS FRANCE	10,4%
3	MORNING	9,4%
4	MANO MANO	8,0%
5	ISCOM	6,7%
6	NESTLE FRANCE	5,9%
7	MUSEE DU LOUVRE	5,1%
8	MATA CAPITAL MANAGEMENT	4,8%
9	O.C.D.E.	4,6%
10	SIMON ASSOCIES	4,6%

Les locataires actuels ne préjugent pas des locataires futurs.

APPEL À CANDIDATURES



Deux postes de membres du Conseil de Surveillance de la SCPI Ufifrance sont à pourvoir. Praemia REIM France procède à un appel à candidatures. Les candidatures doivent être adressées au plus tard le 31 mars 2026 (cachet de la Poste faisant foi) à Praemia REIM France, Direction de la Relation Clients, 36 rue de Naples – 75008 PARIS.

Toute candidature doit mentionner les éléments suivants : d'une part les nom, prénom usuels et âge du candidat, ses références professionnelles et ses activités au cours des cinq dernières années, d'autre part les fonctions occupées dans la SCPI par le candidat et le nombre de parts dont il est titulaire, et enfin la liste des autres SCPI dans lesquelles il exerce un mandat de membre du conseil de surveillance.

Nous vous recommandons d'utiliser le modèle de lettre de candidature que vous pouvez [télécharger ici](#). Les candidats potentiels sont avertis que le règlement intérieur du Conseil de Surveillance limite à 5 le nombre de mandats qu'un même membre peut exercer dans des conseils de surveillance de SCPI ayant leur siège social en France métropolitaine ; tout candidat ayant déjà atteint cette limite devra démissionner d'un ou plusieurs autres mandats s'il est élu, ou alors renoncer à sa candidature.

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.

Performance globale annuelle (PGA) : La performance globale annuelle correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation entre le prix de part acquéreur moyen de l'année N et celui de l'année N-1.

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).

Ratio des Dettes et autres engagements : Pourcentage de l'endettement et des engagements payables à terme sur le total de l'actif net augmenté des dettes et autres engagements payables à termes.

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.

CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI

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

Frais de gestion annuels : 10 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du montant des produits locatifs encaissés par la société.

Frais de cession de part :

- Cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur : 75 € HT / 90 € TTC par dossier.

- Mutation de parts : 200 € HT / 240 € TTC par héritier ne pouvant dépasser 10 % de la valorisation des parts au jour du décès ou 75 € HT / 90 € TTC par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit.

- Cession de parts résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier : 5 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur soit 6% TTC au taux actuel de TVA) de la somme payée par l'acheteur.

Frais d'acquisition d'actifs : 1,25 % HT (exonérée de TVA) du prix d'acquisition des actifs acquis en réinvestissement des actifs cédés, y compris en cas de financement complémentaire par emprunt.

Frais de cession d'actifs : 1,25 % HT (exonérée de TVA) du prix de cession net vendeur.

Commission de suivi et de pilotage de la réalisation de travaux : 3 % HT max (majorée de la TVA au taux en vigueur) du montant TTC des travaux effectivement réalisés.

RAPPEL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION / RETRAIT / CESSION 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 Clients. 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 Ufifrance 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.

- 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 %.

FISCALITÉ

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

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

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

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

INFORMATIONS RÉGLEMENTAIRES

Endettement et effet de levier. La SCPI Ufifrance 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 Ufifrance Immobilier est exprimé sous la forme d'un ratio entre son exposition et sa valeur de réalisation.

Profil de liquidité. Au 31/12/2025, 31 918 parts (confirmées et non confirmées) sont en attente d'acquéreurs sur le marché secondaire. 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.

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 CLIENTS
PRAEMIA REIM FRANCE
01 89 20 07 95 | serviceclients@praemiareim.com

praemia
REIM FRANCE

BTI | Ufifrance Immobilier | 4T2025

Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital social de 100 825 100 euros. Enregistrée sous le n° 531 231 124 RCS Paris – APE 6630Z. Agréeé 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 14 juillet 2028, et garantie par la société Liberty Specialty Markets Europe SE, 42, rue Washington – 75008 Paris.