



SCPI UFIFRANCE IMMOBILIER

— Rapport annuel 2024 —





SOMMAIRE



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



■ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	10
---	-----------



■ LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2024	26
--	-----------



■ ANNEXE FINANCIÈRE	30
----------------------------	-----------



■ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	44
---	-----------



■ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	46
--	-----------



■ PROJETS DE RÉOLUTIONS	52
--------------------------------	-----------



■ GLOSSAIRE	60
--------------------	-----------



Madame, Monsieur,
Chers associés,

L'année 2024 aura été encore délicate pour l'immobilier, dans un contexte de croissance économique molle en zone euro avec des taux encore élevés. Leur hausse historique initiée en juillet 2022 par les banques centrales a profondément bouleversé les équilibres du secteur, impactant durablement les valeurs immobilières.

En outre, une forte incertitude liée à la guerre en Ukraine, aux tensions au Moyen-Orient, à l'élection présidentielle américaine ainsi qu'à l'instabilité politique et budgétaire en France a maintenu les investisseurs dans l'attente, malgré les premières baisses de taux directeurs de la Banque Centrale Européenne dès le mois de juin et une légère amélioration des conditions de financement.

Dans ce contexte, les SCPI de Praemia REIM France ont évolué de manière différenciée en 2024, répliquant la fragmentation des marchés immobiliers et infléchies dans leur trajectoire selon qu'elles comportent de l'immobilier de bureau ou non. L'immobilier porté par des tendances démographiques et sociétales de long terme, nécessitant des investissements massifs en infrastructures, a davantage résisté. C'est le cas de l'immobilier de santé, qui a démontré sa résilience avec des baisses de valeurs contenues entre -5 % et -8 % sur les deux dernières années. En revanche, l'immobilier plus exposé aux cycles économiques comme le bureau continue à être très impacté depuis deux ans, en valeur comme en revenu. À la crise des taux s'ajoute une crise des usages avec le recours au télétravail et la nécessité de mobiliser des capitaux pour aligner certains immeubles aux nouvelles normes environnementales.

Au cours de l'année 2024, votre SCPI Ufifrance Immobilier, investie majoritairement en bureaux, a continué de corriger significativement. Le nombre de parts échangées sur le marché secondaire a été particulièrement faible sur l'année, reflétant l'attente évoquée plus haut. Les prix d'exécution à l'achat et à la vente ont baissé de 9,1 % sur l'année.

Avant la remontée des taux, la SCPI avait fait le choix de repositionner plusieurs actifs à potentiel de création de valeur, pour les remettre aux standards en termes d'usage et de normes environnementales. Pendant ces périodes de rénovation, ces actifs sont pénalisés en valeur car ils ne produisent plus de loyers et nécessitent de mobiliser des budgets travaux importants.

Ce budget travaux a également contribué à la baisse de la distribution d'Ufifrance pour 2024 qui s'établit à 6,16 euros par part (contre 7,20 euros en 2023). La baisse de la distribution résulte plus largement de la vacance, des franchises, des loyers alloués au désendettement de la SCPI et au budget travaux.

Pour 2025, la gestion de votre SCPI poursuit trois objectifs majeurs : la poursuite du plan de travaux en cours dans une optique de création de valeur à long terme, la cession des actifs considérés comme n'étant pas stratégiques et enfin la gestion active des dettes de la SCPI afin de limiter l'impact des charges sur la distribution.

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.

Marc Bertrand

Président du Directoire de Praemia 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 : Praemia REIM France.

PRÉSENTATION



LE GALLO – BOULOGNE-BILLANCOURT (92)
Droits photo : Philippe Matsas



ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

Société de Gestion Praemia REIM France

Praemia 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.

Praemia 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, Praemia 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 (AU 31/12/2024)

Marc Bertrand, Président
Tristan Mahaut, Secrétaire Général

CONSEIL DE SURVEILLANCE (AU 31/12/2024)

Laurent Fléchet, Président
Guy Charlot
Laurent Mogno
Jean-Luc Neez

SCPI Ufifrance Immobilier

Ufifrance 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'Ufifrance Immobilier est la Société de Gestion Praemia REIM France.

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Sylvain Gagnic, Président
ABEILLE VIE
Jean-Paul Daubisse
Philippe Cairon
Olivier Béal
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 PROPERTY*
TERRANAE

* Société liée au Groupe Praemia.



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 Praemia REIM France lors de son assemblée générale du 4 juillet 2011.

	31/12/2024	31/12/2023
Nombre d'associés	8 350	8 379
Nombre de parts au capital	2 078 203	2 078 203
Valeur vénale du patrimoine immobilier et actif net réévalué des participations immobilières	430 648 666,04	456 806 761,37
Valeur vénale par transparence du patrimoine immobilier (incluant les actifs détenus indirectement)	524 937 732,39	547 297 863,30
Valeur comptable	372 189 298,29	375 597 025,63
Valeur de réalisation	369 810 767,92	395 446 945,26
Valeur de reconstitution	413 798 324,79	443 171 722,72
Capitalisation ⁽¹⁾	232 135 275,10	255 348 802,61
Revenus locatifs par part ⁽²⁾	6,67	5,07
Résultat par part ⁽²⁾	5,67	5,58
Distribution par part au titre de l'année ⁽²⁾	4,24	5,28
Revenus non récurrents ⁽³⁾	1,92	1,92
Report à nouveau par part ⁽²⁾	8,40	6,97
Surface en m ²	52 856	54 244
Nombre d'actifs (par transparence)	26	27
Prix d'exécution tout frais compris ⁽⁴⁾	111,70	122,87
Prix d'exécution net vendeur ⁽⁴⁾	100,00	110,00
Nombre de parts en attente de cession	28 720	21 104

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

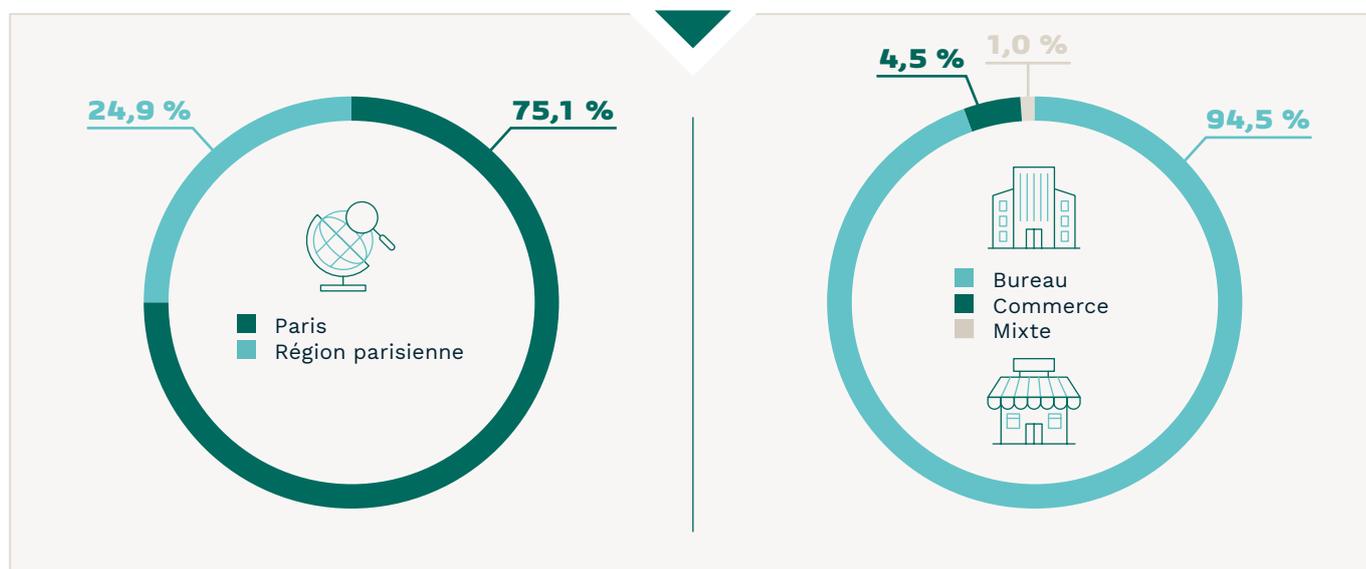
(2) Ces chiffres s'entendent pour une part en jouissance sur l'année.

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

(4) Prix résultant de la dernière confrontation de l'année en date du 5 décembre 2024 sur le marché secondaire des parts.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2024⁽¹⁾



(1) En % de la valeur vénale.



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

Les prévisions de la croissance mondiale ressortent actuellement à +3,3 % pour 2025, en légère amélioration par rapport à 2024 (+3,2 %). Si l'activité des États-Unis sera déterminée par les décisions de politique économique que prendra Donald Trump, celles-ci auront, dans le même temps, des répercussions mondiales. De même, la Chine aura probablement besoin de renforcer son soutien budgétaire pour dynamiser son activité. Enfin, si les perspectives se sont améliorées pour la zone euro, les possibles tensions commerciales avec les États-Unis, le manque de gains de productivité et les conflits régionaux sont autant de risques qui pèsent sur les perspectives économiques.

Pour l'heure, la croissance du PIB de la zone euro s'est positionnée à +0,8 % en 2024, et nous anticipons un rebond (+1,2 %) de l'activité économique en 2025. L'économie de la zone euro est attendue en hausse en raison de l'atténuation progressive des effets restrictifs de la politique monétaire de la BCE. Ainsi, le PIB de l'Espagne ressort à +3,0 % en 2024 et devrait évoluer à +2,4 % en 2025, suivi par la France (+1,1 % et +0,8 %), la Belgique (+1,0 % et +1,2 %), les Pays-Bas (+1,0 % et +1,3 %), l'Italie (+0,5 % et +0,8 %) et l'Allemagne (-0,2 % et +0,5 %).

La Banque Centrale Européenne a une nouvelle fois réduit son taux de dépôt d'un quart de point en décembre 2024, à 3 % bien que l'inflation ait repris un peu de vigueur en fin d'année à 2,4 % sur un an. Alors qu'en septembre le manque d'indications caractérisait l'orientation des prochains choix stratégiques de l'institut de Francfort, certains indicateurs nous ont confortés dans l'idée que la BCE était dorénavant prête à faire le nécessaire pour soutenir l'économie face à une conjoncture incertaine.

Les incertitudes politiques et les questions budgétaires des États représentent toujours un risque. Des réponses devront être trouvées afin de réduire les pressions exercées sur les obligations souveraines de certains pays européens.

Marché de l'immobilier des bureaux en Europe

Le volume d'investissements en immobilier de bureaux en Europe a totalisé 42 milliards d'euros en 2024, contre 46 milliards d'euros en 2023. Les volumes d'investissements ont enregistré une accélération lors du dernier trimestre 2024. Le Royaume-Uni est le premier marché des bureaux d'Europe avec environ 12 milliards d'euros investis en 2024, suivi par l'Allemagne et la France avec des volumes compris entre 6 et 8 milliards d'euros. L'Italie, les Pays-Bas ou encore l'Espagne ont totalisé entre 1,5 et 2,5 milliards d'euros sur chacun de ces marchés.

Depuis leur point le plus bas en 2022, l'ensemble des marchés des bureaux européens ont enregistré des décompressions comprises entre 5 points de base et 200 points de base à fin 2024. Les marchés secondaires et les pays avec des taux d'emprunt variables ont été les plus impactés. Entre fin 2023 et fin 2024, 40 % des marchés en Europe ont affiché une décompression comprise entre 5 et 100 points de base.

Toutefois, une large majorité de marchés sont revenus au même niveau que fin 2023 ou ont même connu une légère compression sur un an de leurs taux. Les bureaux des quartiers centraux ont un rendement compris entre 4,0 % et 5,0 %, et sont localisés dans des villes comme Paris, Londres, Munich, Madrid ou encore Milan. Il faut ajouter entre 100 et 300 points de base pour une localisation secondaire dans ces mêmes marchés.

Le marché européen des utilisateurs a connu une stabilisation de sa demande placée en 2024. Ainsi, environ 10 millions de mètres carrés ont été placés pour l'ensemble de l'année 2024, un volume cohérent avec l'année 2023, alors que le marché du travail européen a continué de créer des emplois en raison de la résistance de la croissance économique pour l'ensemble de l'année 2024. L'offre immédiate était orientée à la hausse entre 2023 et 2024. Si les marchés secondaires ont connu une croissance de leur vacance, les quartiers centraux ont confirmé leur attractivité auprès des utilisateurs, avec des taux de vacance qui demeurent à des niveaux faibles.

Les loyers ont enregistré une hausse moins rapide en 2024 qu'en 2023. Le ralentissement de l'inflation explique cette tendance. Les quartiers centraux ont à nouveau connu la dynamique de croissance des loyers la plus forte.

Marché des SCPI

Comme en 2023, les fonds immobiliers non cotés, et plus particulièrement les SCPI, ont connu une année 2024 contrastée, avec un marché à deux vitesses. Une dichotomie très nette est apparue entre les SCPI historiques et les nouvelles SCPI, tant en termes de collecte nette que de taux de distribution.

En 2024, la collecte nette des 219 SCPI (123 SCPI Immobilier d'entreprise et 96 SCPI Immobilier résidentiel) est en repli de -38 % (3,5 milliards d'euros) par rapport à 2023 (5,7 milliards d'euros) et -65 % par rapport au pic de 2022 (10,2 milliards d'euros). La majorité de la collecte nette de 2024 s'est concentrée sur les 45 SCPI diversifiées (2,8 milliards d'euros, soit 82 % du montant collecté par les SCPI immobilier d'entreprise en 2024), bien qu'elles ne représentent que 23 % de la capitalisation totale. Le reste de la collecte nette de 2024 s'est réparti entre deux autres catégories : les 13 SCPI spécialisées en santé et éducation (234,8 millions d'euros, soit 6,8 %) et les 3 SCPI spécialisées en logistique et locaux d'activité (227,8 millions d'euros, soit 6,6 %).

Les SCPI historiques ont connu une décollecte (-113,5 millions d'euros), alors que les Néo SCPI ont enregistré une collecte positive.

En ce qui concerne les performances, le taux de distribution moyen, calculé en excluant les SCPI créées au cours de l'année, a augmenté (4,72 % en 2024 contre 4,52 % en 2023). Cependant, cette amélioration est trompeuse : le prix moyen par part, pondéré par la capitalisation, a chuté de 4,9 % en 2024, tandis que le dividende brut moyen a diminué de 3 %. Cette baisse plus importante du prix par part a mécaniquement fait augmenter le taux de distribution.

Enfin, en raison du climat politique et budgétaire, les investissements des SCPI restent faibles : ils ont atteint 3,5 milliards d'euros en 2024, contre 5,5 milliards d'euros en 2023 et 10,7 milliards d'euros en 2022. En revanche, les ventes des SCPI ont presque doublé en 2024 (1,8 milliard d'euros) par rapport à 2023 (1 milliard d'euros). Cette forte hausse s'explique par le besoin de financer le fonds de remboursement des SCPI en décollecte, afin de répondre aux demandes de retrait des associés.

Source des données chiffrées : ASPIM, IEIF, Immostat, CBRE, Savills, Colliers International, BNP PRE, JLL, Knight Frank, MSCI, Oxford Economics, Eurostat, OCDE, FMI, Statbel, NSI, CZSO, DST, Destatis, Stat, CSO, Statistics, INE, INSEE, DZS, ISTAT, CSB, Statistics Lithuania, Statec, KSH, CBS, Statistik Austria, Stat Poland, INE, INSEE, Statistics Finlande, SCB, SSB, BFS, ONS, STR, Opérateurs, OMT, associations nationales du e-commerce, Statista.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



LA DÉMARCHE RSE ET ISR DE PRAEMIA REIM FRANCE

Responsabilité Sociale de Præmia REIM France

Dès sa création en 2011, Præmia 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. Præmia 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, Præmia REIM France a entrepris de formaliser son approche dans le domaine de l'Investissement Socialement Responsable (ISR). Depuis juillet 2019, Præmia 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. Præmia REIM France est également membre actif de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID).

Au dernier trimestre 2024, Præmia REIM France a initié des travaux pour élaborer la matrice de double matérialité de l'entreprise, en vue notamment, de se conformer à la directive *Corporate Social Responsibility Disclosure* (CSRD). Des entretiens et questionnaires ont été menés afin d'identifier les enjeux extra-financiers principaux auxquels l'entreprise est confrontée en termes d'impacts et de risques financiers. Les résultats de l'analyse seront publiés dans le rapport CSRD à paraître en 2026 sur l'année 2025.

L'ensemble des informations et de la documentation relatives à l'Investissement Responsable chez Præmia REIM France est disponible sur notre site internet : <https://www.praemiareim.fr/fr/isr-investir-responsable>.

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.praemiareim.fr/fr/isr-investir-responsable>.



MIO – 69-71, RUE DE MIROMESNIL – PARIS 8 (75)
Droits photos : Philippe Matsas

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION





RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

Au 31 décembre 2024, le patrimoine de la SCPI Ufifrance Immobilier compte 26 actifs et se compose, en valeur, de 94,5 % de bureaux, 4,5 % de commerces et 1,0 % de locaux mixtes. La totalité de ces actifs se situent en région parisienne, dont plus de 75 % à Paris intra-muros.

Au cours de l'année 2024, un actif situé avenue d'Italie à Paris (75) a été cédé pour un montant hors droits et net des frais de 10,5 millions d'euros.

Le taux d'occupation financier⁽¹⁾ s'élève à 93,0 % au 31 décembre 2024. Il est en hausse par rapport au 31 décembre 2023. La vacance financière provient principalement de la Tour Hekla dont la commercialisation se poursuit.

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 342 361 710 euros hors droits au 31 décembre 2024.

Sur le marché secondaire des parts, l'année 2024 a vu s'échanger 11 066 parts pour un montant total de 1 344 607 euros, soit un prix moyen d'exécution tous frais compris de 121,51 euros. Au 31 décembre 2024, le prix d'exécution tous frais compris s'élève à 111,70 euros et le prix d'exécution hors frais s'élève à 100,00 euros. Le nombre de parts en attente de retrait s'élève à 28 720 parts, soit 1,38 % du nombre total de parts de votre SCPI.

Au titre de l'année 2024, le résultat net de votre SCPI s'élève à 5,67 euros par part. Nous vous proposons une distribution de 6,16 euros par part comprenant 1,92 euro de distribution de plus-values.

Enfin, nous vous proposons de procéder au cours de cette assemblée générale à la modification des statuts afin :

- d'étendre l'objet social de la SCPI Ufifrance Immobilier car l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 portant modification du régime des fonds d'investissements alternatifs a modifié l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier en permettant aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier, à titre accessoire, de détenir des meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles affectés aux immeubles et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite ;
- de supprimer l'obligation de faire approuver les valeurs représentatives du patrimoine de la SCPI par l'assemblée générale conformément à la nouvelle rédaction de l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier.

Enfin, il vous est également proposé d'effectuer diverses modifications des statuts afin de les mettre en conformité avec les nouvelles dispositions issues de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif sur les points suivants :

- modification du nombre de membres pouvant siéger au Conseil de Surveillance (entre 3 et 12) ;
- suppression du quorum nécessaire aux décisions des associés quelle que soit leur forme (en assemblée générale ou par consultation écrite) ou leur nature (ordinaire ou extraordinaire) ;
- suppression du délai réglementaire de réception des formulaires de vote ;
- instauration de la faculté de tenir les assemblées générales des associés par moyen de télécommunication.

Ces mesures ont pour objectif de simplifier l'administration de la SCPI, d'en réduire le coût, et d'améliorer la participation aux assemblées ainsi que les interactions des associés avec la Société de Gestion. La suppression du quorum, notamment, permettrait de tenir toutes les assemblées générales en une seule lecture, ce qui économiserait les frais de convocation d'une seconde lecture jusqu'alors assez fréquente. La dématérialisation des assemblées permettrait aux associés qui ne peuvent pas se déplacer ou qui résident loin du siège de la SCPI, d'y assister. Enfin, la possibilité de se constituer en Conseil de Surveillance avec un nombre moindre de membres est aussi une amélioration lorsque les appels à candidature ne connaissent pas le succès escompté : l'organe ainsi doté *a minima* est alors rétabli dans ses fonctions et prérogatives, offrant un interlocuteur nécessaire à la Société de Gestion pour sa perception des intérêts des associés.

La Société de Gestion précise que l'ordonnance n° 2025-230 a besoin d'être ratifiée pour que ses effets perdurent. À défaut de dépôt d'une loi de ratification en temps utile, l'ordonnance deviendrait caduque et les modifications statutaires qui en sont issues ne seraient pas soumises au vote de l'assemblée générale.

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

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

(1) La définition du taux d'occupation financier figure en fin de rapport dans le glossaire.



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

Au 31 décembre 2024, la SCPI Ufifrance Immobilier détient un patrimoine de 26 actifs dont 23 immeubles de bureaux, 2 commerces et un actif mixte (bureau, commerce, habitation) pour une surface totale de 52 856 m². Sur les 26 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. 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 2024) est principalement composé d'actifs de bureaux (94,5 %) 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 31/12/2024)

	BUREAU	COMMERCE	MIXTE	TOTAL
Paris	69,6 %	4,5 %	1,0 %	75,1 %
Région parisienne	24,9 %	0,0 %	0,0 %	24,9 %
TOTAL	94,5 %	4,5 %	1,0 %	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 2024, s'élève à 342 361 710 euros au 31 décembre 2024, 524 937 732 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 2024 et acquis depuis la création de la SCPI jusqu'en 2023, la valeur vénale globale du patrimoine immobilier est en baisse de 3,20 %.

Situation locative

Les revenus locatifs de la SCPI en 2024 s'élèvent à 13,9 millions d'euros, soit une hausse de 31,5 % par rapport à 2023. Elle s'explique en grande partie par la livraison et la commercialisation d'actifs ayant fait l'objet d'une restructuration ainsi qu'à la fin de certaines franchises.

Les 10 principaux locataires en termes de loyer annualisé représentent 69,4 % de l'ensemble des flux locatifs.

Top 10

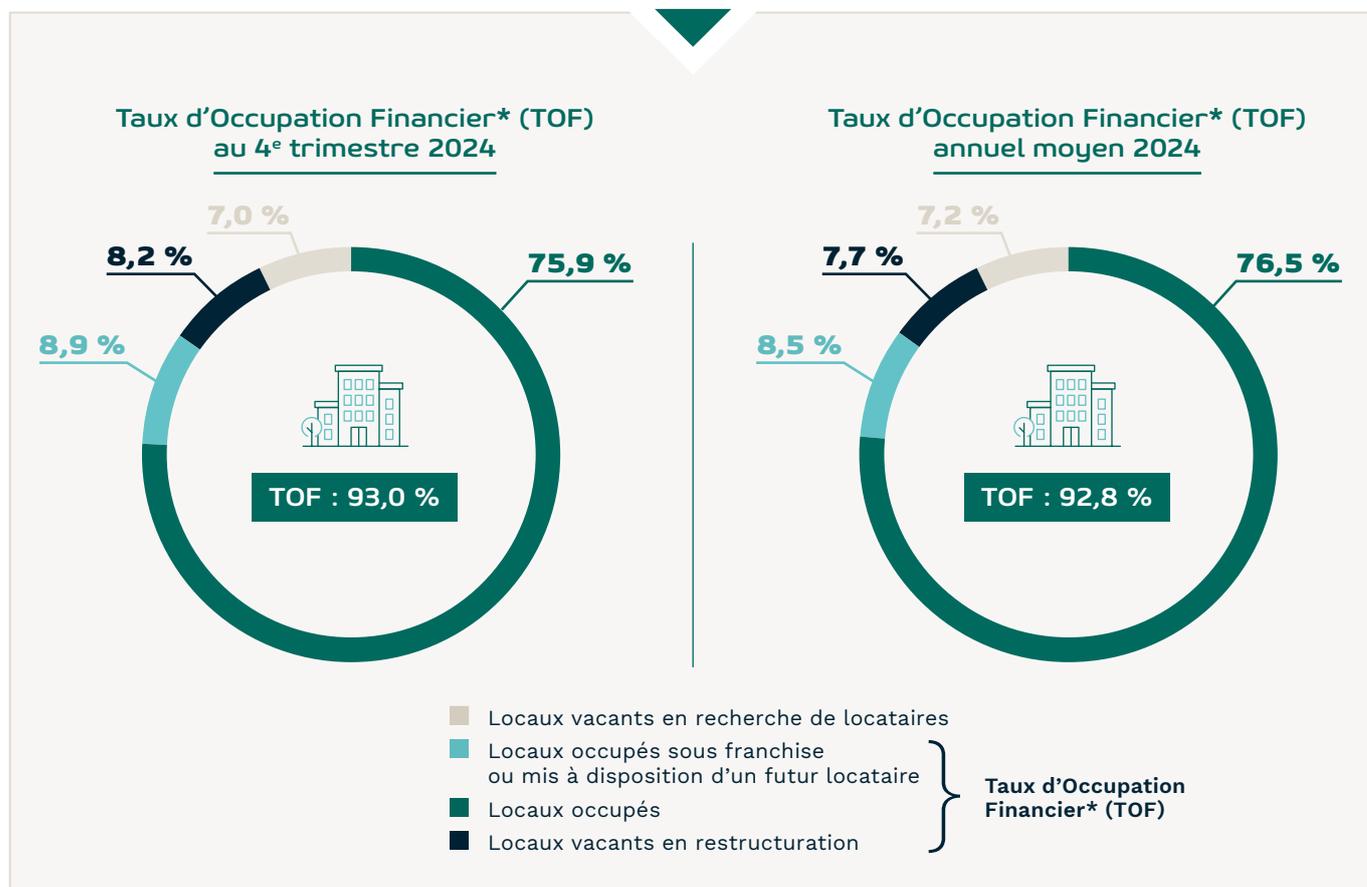
LOCATAIRE	SECTEUR D'ACTIVITÉ	ACTIF	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	NOMBRE DE BAUX	LOYER ANNUEL*	% DU REVENU LOCATIF*
POLÈNE	Maroquinerie	Louvre Montmartre	Paris (75)	60-62, rue du Louvre	Bureau	1 Bail	3 344 518	13,2 %
NEXANS FRANCE	Énergie	SCI Le Vinci	Courbevoie (92)	4, allée de l'Arche	Bureau	1 Bail	2 387 568	9,4 %
L'ESPACE – MORNING	Coworking	Miromesnil	Paris (75)	69-71, rue Miromesnil	Bureau	1 Bail	2 162 690	8,5 %
MANO MANO	Bricolage	SCI Pearl	Paris (75)	52-54, rue Bayen	Bureau	1 Bail	1 862 467	7,3 %
GROUPE ALTICE	Média	Multi actifs	Paris (75)	Multi actifs	Bureau	4 Baux	1 719 042	6,8 %
ISCOM	École	Londres	Paris (75)	4, Cité de Londres	Bureau	1 Bail	1 555 959	6,1 %
NESTLE FRANCE	Agroalimentaire	SCI Issy Shift	Issy-les-Moulineaux (92)	34, rue Guynemer	Bureau	1 Bail	1 341 650	5,3 %
MUSÉE DU LOUVRE	Culture	Sainte-Anne	Paris (75)	4-8, rue Sainte-Anne	Bureau	2 Baux	1 142 723	4,5 %
OCDE	Finance	SCI Boulogne Le Gallo	Boulogne-Billancourt (92)	46, quai Alphonse Le Gallo	Bureau	1 Bail	1 063 762	4,2 %
SIMON ASSOCIÉS	Juridique	Monceau	Paris (75)	47, rue de Monceau	Bureau	1 Bail	1 056 707	4,2 %
TOTAL							17 637 085	69,4 %

* Par transparence et en quote-part de détention.

Les locataires actuels ne présagent pas des locataires futurs.



Le taux d'occupation financier⁽¹⁾ s'élève à 93,0 % au 31 décembre 2024. Il a été calculé selon la méthode de calcul recommandée par l'ASPIM. Le taux d'occupation financier est en légère hausse par rapport à la même période en 2023. Le taux d'occupation financier moyen pour l'année 2024 est de 92,8 %.



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

En termes de surfaces, sur les 52 856 m² du patrimoine immobilier d'Ufifrance Immobilier, 9 538 m² étaient vacants au 31 décembre 2024, soit un Taux d'Occupation Physique de 82,0 %⁽¹⁾ à cette date.

Surfaces vacantes au 31/12/2024

ACTIF	VILLE	ADRESSE	TYPOLOGIE	SURFACE EN M ² **	LOYER ANNUEL POTENTIEL*
Tour Hekla**	Puteaux (92)	Rose de Cherbourg – Avenue du Général de Gaulle	Bureau	3 091	1 699 968
Saint Germain	Paris (75)	120, boulevard Saint-Germain	Bureau	2 273	1 601 672
Cambium	Nanterre (92)	85-93, rue des Trois Fontanot	Bureau	2 075	622 530
3 ^e Lieu	Paris (75)	3-5, rue de Metz	Bureau	1 291	924 045
Ardeko	Boulogne-Billancourt (92)	58, avenue Émile Zola	Bureau	301	131 474
Nanterre Clémenceau	Nanterre (92)	126, avenue Georges Clémenceau	Bureau	255	30 600
Giraudoux	Paris (75)	18, rue Jean Giraudoux	Archive	131	72 265
Sainte-Anne	Paris (75)	4-8, rue Sainte-Anne	Habitation	108	36 414
Monceau	Paris (75)	47, rue de Monceau	Archive	13	0
TOTAL				9 538	5 118 968

* Par transparence et en quote-part de détention.

** Actif non géré par Praemia 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 2024, 6 726 m² ont été libérés. Les congés reçus en 2024 pour l'année 2025 portent sur 1 786 m², soit 3,38 % de la surface en exploitation.

Congés – Libérations 2024

LOCATAIRE	ACTIF	VILLE	ADRESSE	TYPOLOGIE	SURFACE EN M ² *	LOYER ANNUEL POTENTIEL*	DATE DE DÉPART
SEDIF	Saint-Germain	Paris (75)	120, bd. Saint-Germain	Bureau	2 067	1 690 626	30/09/2024
BNP PARIBAS	Cambium	Nanterre (92)	91-93, rue des Trois Fontanot	Bureau	2 075	617 790	05/12/2024
MATAL CAPITAL MANAGEMENT	Giraudoux	Paris (75)	18, rue Jean Giraudoux	Bureau	778	441 720	31/07/2024
ALTICE FRANCE	Quadrans Nord	Paris (75)	2-32, rue Lucien Bossoutrot	Bureau	596	312 837	01/01/2024
LOGIQUE ÉNERGIE	Giraudoux	Paris (75)	18, rue Jean Giraudoux	Bureau	282	174 970	09/01/2024
GLOBAL TRAVEL	Giraudoux	Paris (75)	18, rue Jean Giraudoux	Bureau	276	153 200	29/02/2024
PRINCIPALES LIBÉRATIONS 2024					6 074	3 391 142	
AUTRES LIBÉRATIONS 2024					652	258 560	
TOTAL LIBÉRATIONS 2024					6 726	3 649 703	

* Par transparence et en quote-part de détention.

Congés – Libérations à venir

LOCATAIRE	ACTIF	VILLE	ADRESSE	TYPOLOGIE	SURFACE EN M ² *	LOYER ANNUEL POTENTIEL*	DATE DE DÉPART
VIP CONSEILS	Giraudoux	Paris (75)	18, rue Jean Giraudoux	Parking	0	17 500	13/01/2025
SPACE MANAGEMENT	Hauteville	Paris (75)	18, rue d'Hauteville	Parking	0	1 800	19/01/2025
MGEN	Plein Centre II	Montigny-le-Bretonneux (78)	41-43, avenue du Centre	Bureau	946	134 520	31/03/2025
MATAL CAPITAL MANAGEMENT	Giraudoux	Paris (75)	18, rue Jean Giraudoux	Archive	87	21 750	01/04/2025
SPACE MANAGEMENT	Hauteville	Paris (75)	18, rue d'Hauteville	Bureau	494	276 640	01/05/2025
LA BANQUE POSTALE	Giraudoux	Paris (75)	18, rue Jean Giraudoux	Bureau	259	167 450	31/05/2025
TOTAL DES CONGÉS ET LIBÉRATION À VENIR EN 2025					1 786	619 660	

* Par transparence et en quote-part de détention.

6 nouveaux baux et 6 renouvellements ont été finalisés au cours de l'exercice 2024 et ont permis de louer ou relouer 7 326 m².

Actions commerciales – Nouveaux baux

LOCATAIRE	ACTIF	VILLE	ADRESSE	TYPOLOGIE	SURFACE EN M ² *	LOYER ANNUEL*	DATE D'EFFET
POLÈNE	Louvre Montmartre	Paris (75)	60-62, rue du Louvre	Bureau	3 504	3 344 517	16/05/2024
MATAL CAPITAL MANAGEMENT	Giraudoux	Paris (75)	18, rue Jean Giraudoux	Bureau	776	443 778	01/08/2024
FRANCE TÉLÉVISIONS	Quadrans Nord	Paris (75)	2-32, rue Lucien Bossoutrot	Bureau	596	330 840	01/01/2024
WTW	Tour Hekla**	Puteaux (92)	Rose de Cherbourg – Av. du Général de Gaulle	Bureau	479	283 909	01/02/2024
BOUCHARA RECORDATI	Tour Hekla**	Puteaux (92)	Rose de Cherbourg – Av. du Général de Gaulle	Bureau	96	51 122	01/10/2024
MATAL CAPITAL MANAGEMENT	Giraudoux	Paris (75)	18, rue Jean Giraudoux	Bureau	87	20 056	05/11/2024
TOTAL					5 538	4 474 223	

* Par transparence et en quote-part de détention.

** Actif non géré par Praemia REIM France.



Actions commerciales – Renouvellements et avenants

LOCATAIRE	ACTIF	VILLE	ADRESSE	TYPOLOGIE	SURFACE EN M ² **	LOYER ANNUEL*	DATE D'EFFET
MATA CAPITAL MANAGEMENT	Giraudoux	Paris (75)	18, rue Jean Giraudoux	Bureau	778	444 961	01/08/2024
CELLNEX	Ardeko	Boulogne-Billancourt (92)	58, avenue Émile Zola	Bureau	402	194 101	01/07/2024
CAISSE D'ÉPARGNE SERVICE IMMO	Ardeko	Boulogne-Billancourt (92)	58, avenue Émile Zola	Bureau	99	47 913	01/07/2024
NETELYX	Nanterre Clémenceau	Nanterre (92)	126, avenue Georges Clémenceau	Bureau	410	46 100	01/05/2024
LINK MOBILITY	Ardeko	Boulogne-Billancourt (92)	58, avenue Émile Zola	Bureau	93	45 700	01/09/2024
SCOTS	Ardeko	Boulogne-Billancourt (92)	58, avenue Émile Zola	Commerce	5	2 910	16/09/2024
TOTAL					1 788	781 685	

* Par transparence et en quote-part de détention.

Acquisition de l'année

Il n'y a pas eu d'acquisition au cours de l'exercice 2024.

Cession de l'année

DATE DE CESSION	DATE D'ACQUISITION	ACTIF	VILLE	ADRESSE	TYPOLOGIE	QUOTE-PART DE DÉTENTION	SURFACE EN M ² **	PRIX DE CESSION NET DES FRAIS*
27/03/2024	01/06/1990	Italie	Paris (75)	5, avenue d'Italie	Bureau	100,00 %	1 875	10 468 899
TOTAL							1 875	10 468 899

* Par transparence et en quote-part de détention.

Les cessions passées ne préjugent pas des cessions futures.

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 2024.

ENSEMBLE DES TRAVAUX	
Travaux réalisés	9 098 442,33
Provision pour gros entretien au 31 décembre 2024	764 072,01

Sur l'exercice 2024, les travaux les plus significatifs comptabilisés sont les suivants :

GROS TRAVAUX	
Louvre – 60-62, rue du Louvre – Paris (75)	5 103 375,51
Plein centre II – 41-43, avenue du Centre – Montigny-Le-Bretonneux (78)	1 818 427,95
Cambium – 85-93, rue des Trois Fontanots – Nanterre (92)	1 509 429,55
Saint-Germain – 120, boulevard Saint-Germain – Paris (75)	306 795,27
Le Mio – 69-71, rue Miromesnil – Paris (75)	151 007,13
TOTAL	8 889 035,41



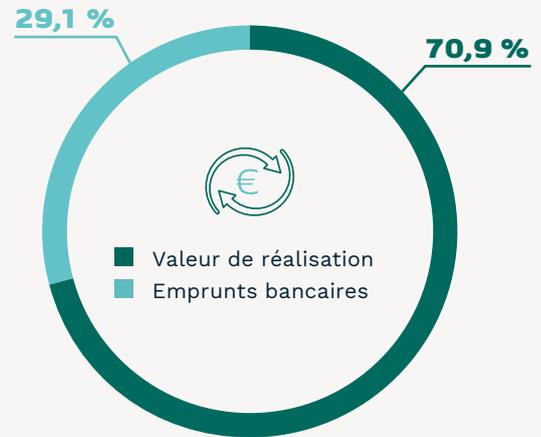
Ratio d'endettement au 31 décembre 2024

RATIO D'ENDETTEMENT

Ratio d'endettement maximal statutaire	40 %
Valeur d'expertise au 31/12/2024*	524 937 732
Dettes au 31/12/2024**	152 516 163
Ratio d'endettement 2024	29,05 %
Effet de levier (méthode de l'engagement)	1,5

* 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 : 29,1 %

RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

Au terme de l'exercice 2024, le résultat de la SCPI Ufifrance Immobilier s'élevait à 11 786 239,47 euros, portant ainsi, compte tenu du report à nouveau de l'exercice antérieur de 14 488 317,01 euros le montant total distribuable à 26 274 556,48 euros.

La distribution de dividendes au titre de l'exercice 2024 s'est élevée à 8 811 580,74 euros, soit 4,24 euros pour une part en jouissance tout au long de l'année.

Au titre de l'exercice 2024, une distribution de plus-values de 1,92 euros par part a également été réalisée.

Taux de Rendement Interne (TRI)

TRI ⁽¹⁾ 5 ans (2020-2024)	-2,31 %
TRI ⁽¹⁾ 10 ans (2015-2024)	1,96 %
TRI ⁽¹⁾ 15 ans (2010-2024)	4,49 %
TRI ⁽¹⁾ 20 ans (2005-2024)	4,96 %

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

Évolution du prix de la part

	2020	2021	2022	2023	2024
Prix d'exécution, tout frais compris au 1 ^{er} janvier ⁽¹⁾	151,92	151,92	151,92	153,03	122,87
Résultat ⁽²⁾	6,30	7,25	7,34	5,58	5,67
Dividende annuel brut et fiscalité étrangère	8,40	8,40	7,34	7,20	6,16
Dont pourcentage de revenus non récurrents	25,04 %	14,29 %	1,87 %	26,67 %	31,17 %
Taux de distribution ⁽³⁾	5,42 %	5,52 %	4,83 %	4,72 %	4,05 %
Report à nouveau cumulé par part en capital ⁽²⁾⁽⁴⁾	6,48	6,53	6,67	6,97	8,40

(1) basé sur le prix d'exécution de la dernière confrontation de l'année précédente.

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

(3) 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.

(4) Report à nouveau après affectation du résultat.

Après affectation du résultat 2024, le report à nouveau s'élèvera à 17 462 975,74 euros, soit 8,40 euros par part et plus de 725 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 2024, au nombre de 8 350.

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⁾
2020	317 965 060,00	-	2 078 203	8 729	-	145,21
2021	317 965 060,00	-	2 078 203	8 514	-	151,92
2022	317 965 060,00	-	2 078 203	8 385	-	153,03
2023	317 965 060,00	-	2 078 203	8 379	-	122,87
2024	317 965 060,00	-	2 078 203	8 350	-	111,70

(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 2024, 11 066 parts se sont échangées sur le marché secondaire d'Ufifrance Immobilier. Le prix d'exécution tous frais compris (111,70 euros au 5 décembre 2024) permet d'établir la capitalisation d'Ufifrance Immobilier, en valeur d'achat, à 232 135 275 euros.

Les ordres de vente n'ayant pas trouvé de contrepartie, en date de la dernière confrontation de l'année, représentent 28 720 parts, soit 1,38 % 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 2024, il n'y a pas eu d'échange sur ce marché.

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 31/12/2024	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UNE CÉSSION OU D'UN RETRAIT	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CÉSSIONS, LES RETRAITS (EN EUROS HT)
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
2023	19 923	0,96 %	21 104	2 mois	0
2024	11 066	0,53 %	28 720	5 mois	0

Le délai moyen d'exécution est une donnée calculée sur la moyenne des retraits observés sur l'exercice passé. Il n'est pas garanti à l'associé de voir son retrait exécuté dans ce délai. 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 ni la revente des parts, ni le retrait. Pour plus de détails merci de vous référer à la note d'information de la SCPI.



ÉVOLUTION PAR PART EN JOUISSANCE DES RÉSULTATS FINANCIERS

	2020		2021		2022		2023		2024	
	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU
REVENUS										
Recettes locatives brutes	7,52	71,05 %	6,66	64,13 %	5,43	58,72 %	5,07	56,80 %	6,67	66,33 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,01	0,07 %	0,00	0,00 %	0,01	0,11 %	0,53	5,99 %	0,76	7,53 %
Produits divers	3,06	28,88 %	3,73	35,87 %	3,81	41,17 %	3,32	37,21 %	2,63	26,14 %
TOTAL DES REVENUS	10,59	100,00 %	10,39	100,00 %	9,25	100,00 %	8,93	100,00 %	10,06	100,00 %
CHARGES										
Commissions de gestion	0,90	8,53 %	0,81	7,80 %	0,64	6,92 %	0,71	7,95 %	0,88	8,75 %
Autres frais de gestion*	1,15	10,88 %	0,71	6,86 %	1,24	13,41 %	2,52	28,23 %	2,19	21,79 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,13	1,23 %	0,10	0,92 %	0,16	1,73 %	0,06	0,67 %	0,13	1,29 %
Charges immobilières non récupérées	0,91	8,63 %	0,76	7,34 %	0,34	3,68 %	0,44	4,93 %	0,39	3,88 %
SOUS-TOTAL DES CHARGES EXTERNES	3,10	29,27 %	2,38	22,92 %	2,38	25,74 %	3,73	41,79 %	3,59	35,71 %
Amortissements nets										
Patrimoine	0,11	1,01 %	0,09	0,85 %	0,11	1,19 %	0,13	1,46 %	0,11	1,09 %
Autres (charges à étaler)										
Provisions										
Dotation nette relative aux provisions pour gros entretien	(0,01)	(0,11 %)	(0,02)	(0,20 %)	(0,16)	(1,73 %)	0,09	1,01 %	0,06	0,60 %
Dotation nette relative aux autres provisions ⁽¹⁾	1,10	10,37 %	0,69	6,68 %	(0,42)	(4,54 %)	(0,60)	(6,72 %)	0,62	6,18 %
SOUS-TOTAL DES CHARGES INTERNES	1,19	11,27 %	0,76	7,33 %	(0,47)	(5,08 %)	(0,38)	(4,26 %)	0,79	7,87 %
TOTAL DES CHARGES	4,29	40,54 %	3,14	30,25 %	1,91	20,66 %	3,35	37,53 %	4,38	43,58 %
RÉSULTAT	6,30	59,46 %	7,25	69,75 %	7,34	79,34 %	5,58	62,47 %	5,67	56,42 %
Report à nouveau	6,48	61,15 %	6,53	62,82 %	6,67	72,10 %	6,97	78,10 %	8,40	83,56 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	7,20	67,99 %	7,20	69,31 %	7,20	77,86 %	5,28	59,15 %	4,24	42,16 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	7,20	67,99 %	7,20	69,31 %	7,20	77,86 %	5,14	57,61 %	4,01	39,90 %

* 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 2024 d'Ufifrance Immobilier sont en hausse de 12,66 % par rapport à 2023.

Le résultat d'Ufifrance Immobilier s'établit à 5,67 euros par part, en hausse de 1,76 % par rapport à l'exercice 2023. La distribution de dividendes s'établit à 4,24 euros par part et le report à nouveau est porté à 8,40 euros par part.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



VALEURS DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2024

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 :

	TOTAL	PAR PART	EN % DE LA VALEUR DE RECONSTITUTION
Valeur immobilisée des acquisitions	294 696 147,88		
Participations financières	150 654 053,87		
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(73 160 903,46)		
Valeur comptable	372 189 298,29	179,09	
Valeur des immeubles « actuelle »	342 361 709,85		
Valeur des parts de sociétés « actuelle »	88 286 956,19		
Valeur des instruments de trésorerie « actuelle »	218 311,00		
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(61 056 209,12)		
Valeur de réalisation	369 810 767,92	177,95	
Valeur de réalisation	369 810 767,92	177,95	89,37 %
Droits d'enregistrements	22 814 637,96	10,98	5,51 %
Frais d'acquisition des immeubles ⁽¹⁾	483 002,67	0,23	0,12 %
Commissions de souscription ⁽²⁾	20 689 916,24	9,96	5,00 %
Valeur de reconstitution	413 798 324,79	199,11	100,00 %

(1) Depuis 2023, la valeur de reconstitution a été augmentée du taux moyen de frais d'acquisitions (autres que les droits d'enregistrements et frais de notaire) constatés depuis l'origine sur l'ensemble du patrimoine de la SCPI. Au 31 décembre 2024, celui-ci ressort à 0,11130 %.

(2) Commission exonérée de TVA, la Société de Gestion n'y ayant pas opté. En effet, depuis le 01/01/2022, les frais d'étude et d'exécution inclus dans la commission de souscription peuvent être assujettis à la TVA sur option (loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 modifiant l'article 260 B du Code Général des Impôts).

EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2023*	DURANT L'ANNÉE 2024	TOTAL AU 31/12/2024
Fonds collectés	442 870 893,31		442 870 893,31
Plus et moins-values sur cessions d'immeubles	20 973 403,15	(6 337 206,61)	14 636 196,54
Moins-values renouvellements immobilisations	(1 156 822,92)	(45 179,46)	(1 202 002,38)
Achats et cessions d'immeubles (directs ou indirects)	(452 035 902,87)	5 594 696,92	(446 441 205,95)
Comptes courants	(18 711 156,41)	(5 274 027,20)	(23 985 183,61)
Amortissements des constructions	13 669 956,41	(1 454 954,52)	12 215 001,89
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	86 000 000,00	(5 000 000,00)	81 000 000,00
SOMMES RESTANTES À INVESTIR	(9 985 215,18)	(12 516 670,87)	(22 501 886,05)

* 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 2024, 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)		7 500,18	4 903,20	(811,43)	823 198,45	834 790,40
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)		0,12 %	0,08 %	(0,01) %	13,04 %	13,22 %
% 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)				599 817,26	2 022 893,49	2 622 710,75
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)						
% du CA de l'exercice (TTC)				2,38 %	8,04 %	10,42 %
(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					

CHANGEMENT SUBSTANTIEL DU FIA DURANT L'EXERCICE ÉCOULÉ

Il n'y a pas eu de changement substantiel durant l'exercice 2024.



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)	51 603	869	384	52 856
Prix d'acquisition à l'acte hors droits	416 958 385,14	27 284 500,00	1 704 185,00	445 947 070,14
Valeurs estimées du patrimoine	496 017 482,39	23 500 000,00	5 420 250,00	524 937 732,39

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	4 000 000,00	71 006 687,24	75 006 687,24
Emprunts affectés à l'exploitation	77 000 000,00	-	77 000 000,00
Lignes de crédits	-	-	-
Découverts bancaires	-	-	-

Transparisation : résultats retenus en pourcentage de détention

	2024			2023			VARIATION
	PATRIMOINE DÉTENU EN DIRECT	PATRIMOINE DES FILIALES	RÉSULTAT COMBINÉ	PATRIMOINE DÉTENU EN DIRECT	PATRIMOINE DES FILIALES	RÉSULTAT COMBINÉ	
RÉSULTAT IMMOBILIER	12 792 232,60	8 200 845,10	20 993 077,70	8 917 345,47	8 429 354,95	17 346 700,42	3 646 377,28
Produits immobiliers	14 078 153,03	9 370 660,83	23 448 813,86	10 771 714,70	9 599 670,90	20 371 385,60	3 077 428,26
Loyers	14 013 203,03	9 370 660,83	23 383 863,86	10 623 569,04	9 599 670,90	20 223 239,94	3 160 623,92
Reprises provision pour gros entretien	64 950,00	0,00	64 950,00	148 145,66	0,00	148 145,66	(83 195,66)
Charges immobilières	(1 285 920,43)	(1 169 815,73)	(2 455 736,16)	(1 854 369,23)	(1 170 315,95)	(3 024 685,18)	568 949,02
Charges non récupérables	(817 215,82)	(1 080 377,44)	(1 897 593,26)	(1 401 074,47)	(1 102 316,59)	(2 503 391,06)	605 797,80
Travaux non récupérables et gros entretien	(269 289,61)	(89 438,29)	(358 727,90)	(128 246,76)	(67 999,36)	(196 246,12)	(162 481,78)
Dotations aux provisions pour gros entretien	(199 415,00)	0,00	(199 415,00)	(325 048,00)	0,00	(325 048,00)	125 633,00
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(2 884 146,72)	(617 411,34)	(3 501 558,06)	361 031,62	(667 276,00)	(306 244,38)	(3 195 313,67)
Produits d'exploitation	143 866,08	44 044,05	187 910,13	2 771 227,87	3 862,37	2 775 090,24	(2 587 180,10)
Autres produits d'exploitations	55 526,32	4,48	55 530,80	693 150,80	6,76	693 157,56	(637 626,76)
Reprises de provisions pour créances douteuses	88 339,76	44 039,58	132 379,34	78 077,07	3 855,61	81 932,68	50 446,66
Reprises de provisions d'exploitation	0,00	0,00	0,00	2 000 000,00	0,00	2 000 000,00	(2 000 000,00)
Charges d'exploitation	(3 028 012,80)	(661 455,39)	(3 689 468,19)	(2 410 196,25)	(671 138,37)	(3 081 334,62)	(608 133,57)
Commissions de gestion de la SGP	(1 833 627,60)	(478 655,11)	(2 312 282,71)	(1 475 067,83)	(536 032,24)	(2 011 100,07)	(301 182,64)
Autres charges d'exploitation	(358 049,89)	(167 501,05)	(525 550,94)	(503 060,64)	(126 198,94)	(629 259,58)	103 708,64
Dotations aux créances douteuses	(611 442,84)	(15 299,22)	(626 742,06)	(166 885,47)	(8 907,19)	(175 792,66)	(450 949,40)
Dotation aux provisions d'exploitation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dotation aux amortissements des immobilisations	(224 892,47)	(0,00)	(224 892,47)	(265 182,31)	0,00	(265 182,31)	40 289,84



.../...

	2024			2023			VARIATION
	PATRIMOINE DÉTENU EN DIRECT	PATRIMOINE DES FILIALES	RÉSULTAT COMBINÉ	PATRIMOINE DÉTENU EN DIRECT	PATRIMOINE DES FILIALES	RÉSULTAT COMBINÉ	
RÉSULTAT FINANCIER	(3 621 890,87)	(1 102 624,06)	(4 724 514,93)	(3 810 922,46)	(1 154 220,24)	(4 965 142,70)	240 627,77
Produits financiers	1 267 777,84	663 825,15	1 931 602,99	1 004 092,83	550 139,06	1 554 231,89	377 371,10
Intérêts des comptes courants (reçus)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres produits financiers	1 267 777,84	663 825,15	1 931 602,99	1 004 092,83	550 139,06	1 554 231,89	377 371,10
Reprises de provision des charges financières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Charges financières	(4 889 668,71)	(1 766 449,21)	(6 656 117,92)	(4 815 015,29)	(1 704 359,30)	(6 519 374,59)	(136 743,33)
Intérêts des emprunts	(4 073 587,67)	(1 728 191,28)	(5 801 778,95)	(4 074 404,66)	(1 665 321,65)	(5 739 726,31)	(62 052,65)
Autres charges financières	(48 975,02)	(53,15)	(49 028,17)	(79 096,21)	(136,57)	(79 232,78)	30 204,61
Dépréciations des charges financières	(767 106,02)	(38 451,43)	(805 557,45)	(661 514,42)	(38 346,37)	(699 860,79)	(105 696,66)
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	(10 068,77)	(7 946,31)	(18 015,08)	(4 464,33)	(1 929,75)	(6 394,08)	(11 621,01)
Produits exceptionnels	47 945,17	4 749,30	52 694,47	86 052,47	0,00	86 052,47	(33 358,00)
Charges exceptionnelles	(58 013,94)	(12 695,61)	(70 709,55)	(90 516,80)	(1 929,75)	(92 446,55)	21 737,00
RÉSULTATS DE L'EXERCICE COMBINÉS	6 276 126,24	6 472 863,39	12 748 989,63	5 462 990,30	6 605 928,96	12 068 919,26	680 070,38
Différentiel <i>cash-flow</i> immobilier / distribution versées à la SCPI (prélevées (+) ou conservées (-) dans les réserves des filiales)			(962 750,17)			(463 678,49)	(499 071,68)
Écart relevant des différences de traitements Plans Comptables SCPI/PCG			0,00			0,00	0,00
RÉSULTAT COMPTABLE DE LA SCPI			11 786 239,46			11 605 240,77	180 998,70

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 40 % 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 1,5 au 31 décembre 2024. 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 2024, la situation du fonds a évolué et son profil de risque également, ce dernier s'établissant à présent à un niveau de 4 (au lieu de 3).



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 2024, 28 720 parts sont en attente de retrait. 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.

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 8 juin 2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissements 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 2024, 38 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.

Praemia 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.



MIO – 69-71, RUE DE MIROMESNIL – PARIS 8 (75)
Droits photos : Philippe Matsas



ÉLÉMENTS QUANTITATIFS DE LA RÉMUNÉRATION PERÇUE AU TITRE DE LA PERFORMANCE 2024

L'enveloppe de rémunération brute attribuée par Praemia REIM France à ses collaborateurs a représenté 20 699 814 euros pour un effectif moyen de 224,33 ETP. Praemia REIM France a consacré un budget de 38 % (61 % en rémunération fixe et 39 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

Les collaborateurs de Praemia 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 Praemia REIM France.

RÉMUNÉRATIONS ATTRIBUÉES EN MILLIERS D'EUROS	AU TITRE DES PERFORMANCES 2024
Salaires fixes	16 568
% du total des rémunérations	80 %
Rémunérations variables totales (différées + non différées)	4 132
% du total des rémunérations	20 %
dont rémunérations variables non différées	3 374
dont rémunérations variables différées	757
TOTAL	20 700
ETP moyen	224,33

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 2024
Rémunération des preneurs de risques ayant un impact direct sur le profil de risque des véhicules d'investissements (dirigeants, gérants, ...)	4 798
%	60 %
Rémunération des « cadres supérieurs » (directeurs et responsables de départements non gérants, ...)	3 141
%	40 %
TOTAL	7 939
Dont salaires fixes	61 %
Dont rémunération variable	39 %

PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement Général de l'AMF, Praemia 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 Praemia 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 Praemia 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 Praemia REIM.

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 Praemia REIM France.



LE VINCI – LA DÉFENSE (92)
Droits photo : Laurent Kariv

LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2024





ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2024

	31/12/2024		31/12/2023	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	294 696 147,88	342 361 709,85	300 463 302,71	351 942 678,80
Terrains et constructions locatives	285 125 065,44	342 361 709,85	281 830 983,03	351 942 678,80
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations en cours	4 362 455,11		12 527 296,32	
Agencements, aménagements, installations	6 299 631,53		7 023 569,65	
Amortissements des aménagements et installations	(1 091 004,20)		(918 546,29)	
Provisions liées aux placements immobiliers	(12 979 073,90)		(14 349 563,42)	
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	(12 215 001,89)		(13 669 956,41)	
Gros entretien	(764 072,01)		(679 607,01)	
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés	150 654 053,87	88 286 956,19	150 654 053,87	104 864 082,57
Immobilisations financières contrôlées	150 654 053,87	88 286 956,19	150 654 053,87	104 864 082,57
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Capital non libéré des immobilisations financières contrôlées				
TOTAL I (Placements immobiliers)	432 371 127,85	430 648 666,04	436 767 793,16	456 806 761,37
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Titres financiers non contrôlés	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances rattachées à des participations	24 100 280,11	24 100 280,11	18 747 175,59	18 747 175,59
Avances en comptes courants et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	24 100 280,11	24 100 280,11	18 747 175,59	18 747 175,59
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)	24 100 280,11	24 100 280,11	18 747 175,59	18 747 175,59
AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation	15 476,02	15 476,02	7 378,90	7 378,90
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que des titres de participation	15 476,02	15 476,02	7 378,90	7 378,90
Créances	7 578 926,12	7 578 926,12	6 338 667,39	6 338 667,39
Locataires et comptes rattachés	2 981 113,88	2 981 113,88	2 297 435,47	2 297 435,47
Provisions pour dépréciation des créances locataires	(1 164 538,31)	(1 164 538,31)	(641 435,23)	(641 435,23)
Créances fiscales	295 098,43	295 098,43	621 539,45	621 539,45
Fournisseurs et comptes rattachés	46 506,47	46 506,47	9 828,63	9 828,63
Autres créances	5 420 745,65	5 420 745,65	4 051 299,07	4 051 299,07
Valeurs de placement et disponibilités	4 612 564,90	3 956 496,34	16 460 077,89	16 271 029,31
Valeurs mobilières de placement				
Instruments de trésorerie	874 379,56	218 311,00	1 641 485,58	1 452 437,00
Disponibilités	3 738 185,34	3 738 185,34	14 818 592,31	14 818 592,31
Fonds de remboursement				
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	12 206 967,04	11 550 898,48	22 806 124,18	22 617 075,60
AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	(686 250,00)	(686 250,00)	(686 250,00)	(686 250,00)
Dettes	(95 805 630,80)	(95 805 630,80)	(102 057 884,85)	(102 057 884,85)
Dettes financières				
– Dépôts et cautionnements reçus	(3 417 505,01)	(3 417 505,01)	(3 193 332,17)	(3 193 332,17)
– Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	(81 258 915,67)	(81 258 915,67)	(86 237 708,38)	(86 237 708,38)
– Emprunts et dettes financières divers				
– Banques créditrices	(11 044,44)	(11 044,44)	(10 300,00)	(10 300,00)
Dettes d'exploitation				
– Fournisseurs et comptes rattachés	(820 080,52)	(820 080,52)	(942 143,63)	(942 143,63)
– Locataires et comptes rattachés	(553 373,07)	(553 373,07)	(1 071 329,09)	(1 071 329,09)
Dettes diverses				
– Dettes fiscales	(1 016 978,38)	(1 016 978,38)	(1 359 805,87)	(1 359 805,87)
– Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	(691 561,42)	(691 561,42)	(376 213,32)	(376 213,32)
– Associés à régulariser	(928 730,46)	(928 730,46)	(820 212,69)	(820 212,69)
– Associés dividendes à payer	(3 142 727,92)	(3 142 727,92)	(3 655 478,93)	(3 655 478,93)
– Autres dettes diverses	(3 964 713,91)	(3 964 713,91)	(4 391 360,77)	(4 391 360,77)
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	(96 491 880,80)	(96 491 880,80)	(102 744 134,85)	(102 744 134,85)
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	2 804,09	2 804,09	20 067,55	20 067,55
Produits constatés d'avance	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
TOTAL V (Comptes de régularisation)	2 804,09	2 804,09	20 067,55	20 067,55
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I + II + III + IV + V)	372 189 298,29		375 597 025,63	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (1)		369 810 767,92		395 446 945,26

(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 2024 AU 31 DÉCEMBRE 2024

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE AU 01/01/2024	AFFECTATION 2023	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION CLÔTURE AU 31/12/2024 ⁽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 – Caution bancaire				
Prélèvement sur prime d'émission – Frais 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	19 816 580,23		(6 382 386,07)	13 434 194,16
Réserves	16 820,93			16 820,93
Report à nouveau	13 855 988,09	632 328,92		14 488 317,01
Résultat de l'exercice	632 328,92	(632 328,92)	2 974 658,73	2 974 658,73
Résultat de l'exercice ⁽²⁾	11 605 240,76	(11 605 240,76)	11 786 239,47	11 786 239,47
Acomptes sur distribution	(10 972 911,84)	10 972 911,84	(8 811 580,74)	(8 811 580,74)
TOTAL GÉNÉRAL	375 597 025,63	-	(3 407 727,34)	372 189 298,29

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

(2) Avant acomptes et prélèvement libératoire.



COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2024

	31/12/2024	31/12/2023
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	13 857 710,28	10 535 615,37
Charges facturées	1 693 247,97	1 845 159,95
Produits des participations contrôlées	5 203 698,62	6 034 797,78
Produits annexes	211 011,91	781 091,32
Reprises de provisions pour gros entretien	64 950,00	148 145,66
Transferts de charges immobilières	331 101,00	850 027,65
TOTAL I : Produits immobiliers	21 361 719,78	20 194 837,73
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 693 247,97	1 845 159,95
Travaux de gros entretien	2 950,00	63 558,77
Charges d'entretien du patrimoine locatif	266 339,61	64 687,99
Dotations aux provisions pour gros entretien	199 415,00	325 048,00
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	1 148 316,82	2 251 102,12
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières	3 310 269,40	4 549 556,83
Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)	18 051 450,38	15 645 280,90
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		2 000 000,00
Transfert de charges d'exploitation		
Reprises de provisions pour créances douteuses	88 339,76	78 077,07
Autres produits d'exploitation	7,16	13,15
TOTAL I : Produits d'exploitation	88 346,92	2 078 090,22
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la Société de Gestion	1 833 627,60	1 475 067,83
Commissions de souscription		
Charges d'exploitation de la Société		
Diverses charges d'exploitation	358 049,89	503 060,64
Dotations aux amortissements d'exploitation	224 892,47	265 182,31
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses	611 442,84	166 885,47
TOTAL II : Charges d'exploitation	3 028 012,80	2 410 196,25
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	(2 939 665,88)	(332 106,03)
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants	306 414,61	107 452,68
Autres produits financiers	1 267 777,84	1 004 092,83
Reprises de provisions sur charges financières		
Transfert de charges financières		
Total I : Produits financiers	1 574 192,45	1 111 545,51
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	4 073 587,67	4 074 404,66
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	48 975,02	79 096,21
Dépréciations	767 106,02	661 514,42
Total II : Charges financières	4 889 668,71	4 815 015,29
Résultat financier C = (I - II)	(3 315 476,26)	(3 703 469,78)
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	47 945,17	86 052,47
Reprises de provisions exceptionnelles		
Transfert de charges exceptionnelles		
Total I : Produits exceptionnels	47 945,17	86 052,47
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	58 013,94	90 516,80
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	58 013,94	90 516,80
Résultat exceptionnel D = (I - II)	(10 068,77)	(4 464,33)
RÉSULTAT NET (A + B + C + D)	11 786 239,47	11 605 240,76

ANNEXE FINANCIÈRE



120, BOULEVARD SAINT-GERMAIN – PARIS (75)
Droits photo : Philippe Matsas



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 2024, les travaux de cette nature dans la SCPI Ufifrance Immobilier s'élèvent à 6 299 631,53 euros.

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

Au 31 décembre 2024, une dotation aux amortissements a été comptabilisée pour 224 892,47 euros.

Le poste « amortissements des aménagements et installations » s'établit donc à 1 091 004,20 euros.

Remplacement d'éléments d'un actif

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 2024, les travaux de cette nature dans la SCPI Ufifrance Immobilier s'élèvent à 1 202 002,38 euros.

Immeubles acquis en VEFA

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 de fonds (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.

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).

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 2024, 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 Praemia 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).

La méthode recommandée est l'actualisation des flux futurs pour les actifs de typologie bureau et la capitalisation du revenu pour les actifs de typologie commerce en pied d'immeuble.

Au 31 décembre 2024, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier détenu en direct par la SCPI Ufifrance Immobilier est de 342 361 709,85 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 2024, la SCPI Ufifrance 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 88 286 956,19 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.

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 2024, la dotation à la provision pour gros entretien selon la méthode décrite ci-dessus s'établit à 199 415,00 euros.

Une reprise de provision pour gros entretien a été constatée dans les comptes à fin 2024 pour un total de 64 950,00 euros.

Au 31 décembre 2024, la provision pour gros entretien s'établit à 764 072,01 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.

Les plus-values réalisées par les particuliers, sont imposées 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 2024, la SCPI a cédé un actif immobilier, situé avenue d'Italie à Paris, qui a dégagé une moins-value nette comptable de 2 342 056,85 euros.

Les honoraires d'arbitrages ont fait l'objet d'un transfert de charges immobilières sur le compte de plus ou moins-values à hauteur 331 101,00 euros.

Une distribution partielle du compte de plus-values de 997 537,44 euros a été effectuée chaque trimestre soit une distribution totale pour l'année 2024 de 3 990 149,76 euros au profit des associés présents au capital à la date de la distribution.

Risque de taux

L'article L. 211-1 III du Code monétaire et financier prévoit que les SCPI peuvent détenir des instruments financiers à terme, en vue de la couverture du risque de change ou de taux. Des instruments de couverture, de type CAP (plafond) ou SWAP (option pour un taux fixe) peuvent être souscrits.



Ces instruments financiers font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine dans la colonne « Valeurs bilantielles » pour le montant de la prime nette amortie.

En contrepartie, une rémunération de la prime est comptabilisée au compte de résultat, en produits financiers.

La SCPI UfiFrance a souscrit en 2023 deux CAP pour un total de 2 303 000 euros.

Au 31 décembre 2024, la valeur résiduelle des CAP s'élève à 874 379,56 euros. La juste valeur des CAP s'élève à 218 311,00 euros et est inscrite dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine.

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 611 442,84 euros a été constituée au 31 décembre 2024. Les reprises se sont élevées à 88 339,76 euros.

Au 31 décembre 2024, la provision pour dépréciation des créances douteuses s'établit à 1 164 538,31 euros.

Commissions de la Société de Gestion

Commission de gestion

Elle est 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.

À compter du 1^{er} janvier 2024, sont également déduits les honoraires d'expertise comptables de la SCPI et des participations contrôlées.

Au 31 décembre 2024, la commission de gestion s'élève à 1 833 627,60 euros.

Refacturation du *property management* à la Société de Gestion

Le *property management* de la SCPI UfiFrance Immobilier a été délégué à des mandataires. La SCPI refacture chaque trimestre à la Société de Gestion le coût de ce dernier.

À compter du 1^{er} janvier 2024, la SCPI refacture à la Société de Gestion les honoraires de gestion sur locaux vacants et non récupérables facturés par le *property manager* à la SCPI et aux sociétés dans laquelle elle détient une participation et ce, à hauteur de sa quote-part de détention. En contrepartie, il est déduit de ce calcul, les commissions refacturées directement par les SCI concernées.

Au 31 décembre 2024, la commission refacturée s'élève à 55 519,16 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 – PRAEMIA REIM FRANCE	
Rémunérations perçues	
Commissions de gestion (HT)	1 833 627,60,
Commissions de cessions d'actifs immobiliers (HT)	132 581,00
Commissions de réinvestissements (HT)	0,00
Rémunérations versées	
Refacturation des prestations de <i>property management</i> (HT)	55 519,16
Refacturation des rétrocessions sur frais d'acquisition (TTC)	0,00
SCI Pearl	
Avances en comptes courants	50 000,00
Intérêts des avances en comptes courants	674,92
Dividendes	1 463 875,02
SCI Quadrans Est	
Avances en comptes courants	98 545,84
Intérêts des avances en comptes courants	4 962,18
Dividendes	-
SCI Quadrans Sud	
Avances en comptes courants	82 939,05
Intérêts des avances en comptes courants	4 176,33
Dividendes	-
SCI Quadrans Nord	
Avances en comptes courants	63 344,17
Intérêts des avances en comptes courants	3 189,64
Dividendes	-
SCI Quadrans Ouest	
Avances en comptes courants	98 058,55
Intérêts des avances en comptes courants	4 937,65
Dividendes	-
SCI Ardeko	
Avances en comptes courants	-
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	-
SCI Le Vinci	
Avances en comptes courants	-
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	1 704 829,50
SCI Boulogne Le Gallo	
Avances en comptes courants	-
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	823 760,00
SCI Issy Shift	
Avances en comptes courants	-
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	1 060 580,93
SCI des 3 à 5 rue de Metz	
Avances en comptes courants	7 500 000,00
Intérêts des avances en comptes courants	97 155,78
Dividendes	-
SCI Preim Private 2	
Avances en comptes courants	-
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	150 653,17



Faits significatifs 2024 et événements post clôture

Changement de nom de la Société de Gestion

Par un PV du 4 juillet 2024, le gérant a constaté le changement de dénomination sociale du dirigeant de la Société de « Primonial REIM France » en « Praemia REIM France » intervenu le 1^{er} juillet 2024 et a décidé de remplacer l'occurrence de l'ancienne dénomination sociale du dirigeant figurant à l'article XVI des statuts de la Société par « Praemia REIM France ».

Emprunts

L'emprunt de 20 millions d'euros contracté le 7 mars 2023 pour une durée de 2 ans, a été prolongé d'un an, pour une date d'échéance au 6 mars 2026.

Le 27 juin 2024, l'emprunt de 30 millions d'euros a fait l'objet d'une extension de sa durée et ce, pour un an, soit jusqu'au 5 septembre 2025.

Le 3 septembre 2024, la SCPI Ufrance a contracté un nouvel emprunt hypothécaire pour un montant total maximum de 10 millions d'euros et pour une durée de 5 ans, soit jusqu'au 3 septembre 2029. Cet emprunt est destiné au financement des besoins généraux de l'immeuble situé à Paris 16^e rue Giraudoux.

Au 31 décembre 2024, le tirage des emprunts est de 81 millions d'euros et les intérêts payés au cours de l'exercice s'élèvent à 4 073 587,67 euros.

Acquisitions et cessions du patrimoine immobilier

Les mouvements réalisés sur le patrimoine courant 2024 (y compris sur les titres) sont détaillés dans la partie Variations des Immobilisations de ce rapport.

Contexte économique

Économie

Les prévisions de la croissance mondiale ressortent actuellement à +3,2 % en 2024 et devraient être identiques l'année prochaine. Pour l'heure, c'est bien le scénario du « *soft landing* » qui reste le plus probable alors que celui d'une récession globale s'éloigne. Toutefois, un certain nombre de risques perdurent. En effet, le dynamisme du PIB pourrait pâtir d'un manque de gains de productivité dans les années à venir, une escalade des conflits régionaux demeure, et un retour du protectionnisme commercial et industriel continue de planer sur les perspectives de croissance de long terme.

La croissance du PIB de la zone euro ressort à +0,8 % en 2024, et nous anticipons un rebond de l'activité économique (+1,2 %) en 2025.

L'inflation de la zone euro a atteint 1,7 % sur un an en septembre 2024, soit 0,8 point de moins par rapport à juin 2024. L'inflation core était stable à 2,7 % en septembre 2024.

C'est dans ce contexte que la BCE a choisi d'abaisser à nouveau ses taux directeurs de 25 points de base lors des réunions de septembre, puis d'octobre, et décembre 2024.

Malgré le manque d'indication des gouverneurs de la banque centrale concernant leurs prochains choix stratégiques, et à condition que l'inflation sous-jacente continue de reculer, nous maintenons notre scénario de nouvelles baisses de taux. Toute nouvelle mesure en faveur d'une politique monétaire moins restrictive est un élément en faveur de l'immobilier, avec pour corollaire un impact positif sur les prix pouvant s'étaler sur plusieurs années, toutes choses égales par ailleurs. En effet, la baisse de 100 points de base, par rapport à juin 2024, des taux directeurs aura déjà permis une détente sur les taux d'emprunt, conduisant à une augmentation du nombre de prêts immobiliers.

Concernant les questions budgétaires et de déficits, des ajustements devront être réalisés afin de baisser la pression exercée sur les obligations souveraines des pays européens.

Investissement

Dans la même lignée que 2023, les volumes d'investissements sont restés en retrait sur l'ensemble de l'année 2024.

Performance

Durant deux trimestres consécutifs (2^e et 3^e trimestres 2024), la performance immobilière confirme son retour en territoire positif, grâce aux baisses successives des taux directeurs de la BCE.

Après avoir été fortement impactée par la remontée brutale des taux d'intérêt depuis huit trimestres, la performance immobilière a progressivement changé de régime et connaît, depuis deux trimestres consécutifs (2^e et 3^e trimestres 2024), une performance moyenne positive. La fin de la remontée des taux directeurs de la BCE en octobre 2023, et les premières baisses en juin, septembre, octobre, et décembre 2024 ont permis un retour progressif de la performance totale en territoire positif grâce à un rendement locatif dynamique. Concernant le rendement en capital, il est toujours légèrement négatif. Cela signifie que le processus de *repricing* devra être totalement purgé pour que l'ensemble des valeurs puissent entrer dans un nouveau cycle d'expansion.

Depuis juin 2024, la performance totale de l'ensemble des classes d'actifs analysées (bureau, commerce, logistique, santé, hôtellerie et résidentiel) en Europe est passée en territoire positif. La performance locative a permis de compenser les derniers réajustements de valeurs. Le bureau connaît toujours des ajustements de valeurs notables.

La performance totale des derniers mois de l'année 2024 sera déterminante pour l'orientation de la performance en capital.



CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2024	2023
COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE		
Produits de la SCPI	23 072 204,32	23 470 525,93
dont loyers	13 857 710,28	10 535 615,37
Total des charges	11 285 964,85	11 865 285,17
Résultat	11 786 239,47	11 605 240,76
Dividende	8 811 580,74	10 972 911,84
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	372 189 298,29	375 597 025,63
Immobilisations locatives	294 696 147,88	300 463 302,71
Titres, parts et actions des entités contrôlées	150 654 053,87	150 654 053,87
Avances en comptes courants et créances rattachées à des participations contrôlées	24 100 280,11	18 747 175,59
	GLOBAL 2024	PAR PART 2024
AUTRES INFORMATIONS		
Bénéfice	11 786 239,47	5,67*
Dividende	8 811 580,74	4,24*
PATRIMOINE		
Valeur vénale / expertise	430 648 666,04	207,22
Valeur comptable	372 189 298,29	179,09
Valeur de réalisation	369 810 767,92	177,95
Valeur de reconstitution	413 798 324,79	199,11

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

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	EXERCICE 2024		EXERCICE 2023	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Bureaux	263 339 192,77	318 861 709,85	260 941 506,39	327 342 678,80
Commerces	26 994 500,00	23 500 000,00	26 994 500,00	24 600 000,00
TOTAL	290 333 692,77	342 361 709,85	287 936 006,39	351 942 678,80
IMMOBILISATIONS EN COURS*				
Bureaux	4 362 455,11		12 527 296,32	
TOTAL	4 362 455,11	0,00	12 527 296,32	0,00
PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES				
SCI Ardeko	15 181 100,00	6 746 687,69	15 181 100,00	8 647 000,00
SCI Boulogne Le Gallo	14 010 163,85	6 417 860,32	14 010 163,85	8 304 634,86
SCI Tour Hekla**	15 529 416,39	5 294 999,90	15 529 416,39	8 023 183,55
SCI Le Vinci	22 522 094,99	12 446 408,15	22 522 094,99	13 345 854,97
SCI Pearl	26 619 938,50	22 387 700,93	26 619 938,50	24 883 565,09
SCI Quadrans Est	6 325 137,67	3 902 435,43	6 325 137,67	4 300 602,12
SCI Quadrans Nord	3 872 843,26	2 843 810,69	3 872 843,26	3 186 234,01
SCI Quadrans Ouest	5 878 794,11	3 938 799,09	5 878 794,11	4 239 085,36
SCI Quadrans Sud	4 726 520,37	3 073 058,24	4 726 520,37	3 268 588,05
SCI des 3 à 5 rue de Metz	16 331 447,24	10 466 499,43	16 331 447,24	12 969 677,29
SCI Issy Shift	16 632 963,43	8 008 838,60	16 632 963,43	10 377 355,40
SCI Preim Private 2	3 023 634,06	2 759 857,72	3 023 634,06	3 318 301,87
TOTAL	150 654 053,87	88 286 956,19	150 654 053,87	104 864 082,57
TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	445 350 201,75	430 648 666,04	451 117 356,58	456 806 761,37

* 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 Praemia REIM France.



.../...

	EXERCICE 2024		EXERCICE 2023	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES				
SCI Tour Hekla**	16 092 296,00	16 092 296,00	15 235 296,00	15 235 296,00
SCI Quadrans Est	103 508,02	103 508,02	98 545,84	98 545,84
SCI Quadrans Nord	66 533,81	66 533,81	63 344,17	63 344,17
SCI Quadrans Ouest	102 996,20	102 996,20	98 058,55	98 058,55
SCI Quadrans Sud	87 115,38	87 115,38	82 939,05	82 939,05
SCI Pearl	50 674,92	50 674,92	50 766,25	50 766,25
SCI des 3 à 5 rue de Metz	7 597 155,78	7 597 155,78	3 118 225,73	3 118 225,73
TOTAL	24 100 280,11	24 100 280,11	18 747 175,59	18 747 175,59
TOTAL GÉNÉRAL	469 450 481,86	454 748 946,15	469 864 532,17	475 553 936,96

** SCI non gérée par Praemia REIM France.

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

L'ensemble des participations sont des sociétés gérées par Praemia 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		1 503 136,23		23 595 782,55
Paris (75)	4, cité de Londres	100,00 %	17/01/1990	2 695	35 651 585,19		586 673,65		36 238 258,84
Paris (75)	18, rue d'Hauteville	100,00 %	26/04/1990	1 014	7 728 235,24		79 415,19		7 807 650,43
Nanterre (92)	126, av. Georges Clémenceau	100,00 %	27/04/1990	2 326	4 182 133,89		107 561,92		4 289 695,81
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 Trois Fontanot	100,00 %	30/06/1992	4 051	17 589 567,61		2 341 559,16		19 931 126,77
Montigny-le-Bretonneux (78)	41-43, avenue du Centre	100,00 %	27/04/1993	4 494	10 532 116,79		2 770 777,00		13 302 893,79
Paris (75)	120, boulevard Saint-Germain	100,00 %	30/09/1993	2 549	9 909 186,12		2 471 315,02		12 380 501,14
Paris (75)	69-71, rue Miromesnil	100,00 %	27/12/2013	2 549	24 093 190,00		10 907 705,06		35 000 895,06
Paris (75)	60, rue du Louvre	100,00 %	02/12/2014	3 504	34 116 048,22	(2 837,65)	17 018 258,93		51 137 144,80
Paris (75)	4-8, rue St-Anne	37,50 %	17/12/2015	2 753	32 102 078,37	2 197 924,62	82 764,25		29 986 918,00
Courbevoise (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)	64, rue Bonaparte	100,00 %	03/04/2013	529	18 134 500,00				18 134 500,00
TOTAL IMMOBILIER DIRECT				30 523	260 524 743,91	3 407 762,44	37 869 166,41	(290 000,00)	294 696 147,88
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	3 665	15 529 416,39				15 529 416,39

* SCI non gérée par Praemia REIM France.



.../...

VILLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACE EN M ²	PRIX D'ACQUISITION	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX	GARANTIES LOCATIVES	VALEURS COMPTABLES
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)				22 333	150 654 053,87	-	-	-	150 654 053,87
	SCI Tour Hekla*	5,00 %			16 092 296,00				16 092 296,00
	SCI Quadrans Est	3,51 %			103 508,02				103 508,02
	SCI Quadrans Nord	3,51 %			66 533,81				66 533,81
	SCI Quadrans Ouest	3,51 %			102 996,20				102 996,20
	SCI Quadrans Sud	3,51 %			87 115,38				87 115,38
	SCI Pearl	100,00 %			50 674,92				50 674,92
	SCI des 3 à 5 rue de Metz	40,00 %			7 597 155,78				7 597 155,78
TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (créances rattachées à des participations)					24 100 280,11		-	-	24 100 280,11
TOTAL GÉNÉRAL				52 856	435 279 077,89	3 407 762,44	37 869 166,41	(290 000,00)	469 450 481,86

* SCI non gérée par Praemia REIM France.

TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES

L'ensemble des participations sont des sociétés gérées par Praemia 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	6 746 687,69	15 090 000,00	(18 889 087,65)	67 062 016,05	10,06 %
SCI Boulogne le Gallo	14 010 163,85	6 417 860,32	27 545 996,00	(20 915 567,22)	126 275 967,72	5,08 %
SCI Le Vinci	22 522 094,99	5 294 999,90	153 973,49	3 152 574,21	3 734 079,59	45,00 %
SCI Tour Hekla*	15 529 416,39	12 446 408,15	31 023 000,00	(52 550 544,85)	107 913 126,00	5,00 %
SCI Quadrans Est	6 325 137,67	22 387 700,93	3 733 476,30	5 474 282,53	34 781 274,34	3,51 %
SCI Quadrans Nord	3 872 843,26	3 902 435,43	5 975 752,90	(7 558 528,25)	38 929 377,08	3,51 %
SCI Quadrans Ouest	5 878 794,11	2 843 810,69	8 897 106,70	5 099 484,63	51 686 587,45	3,51 %
SCI Quadrans Sud	4 726 520,37	3 938 799,09	6 712 887,60	4 461 565,24	34 432 246,59	3,51 %
SCI Pearl	26 619 938,50	3 073 058,24	239 440,00	608 591,62	19 855 794,98	100,00 %
SCI des 3 à 5 rue de Metz	16 331 447,24	10 466 499,43	635 000,00	(726 927,05)	5 318 592,40	40,00 %
SCI Issy Shift	16 632 963,43	8 008 838,60	32 736 030,00	(26 158 741,37)	160 176 918,77	5,00 %
SCI Preim Private 2	3 023 634,06	2 759 857,72	842 000,00	320 950,08	6 852 175,11	36,50 %
TOTAL	150 654 053,87	88 286 956,19				

* SCI non gérée par Praemia REIM France.



.../...

ENTITÉ	VALEUR COMPTABLE N	VALEUR ESTIMÉE N	CAPITAL	RÉSULTAT	CAPITAUX PROPRES	QUOTE-PART DÉTENUE (EN %)
AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES						
SCI Tour Hekla*	16 092 296,00	16 092 296,00				
SCI Quadrans Est	103 508,02	103 508,02				
SCI Quadrans Nord	66 533,81	66 533,81				
SCI Quadrans Ouest	102 996,20	102 996,20				
SCI Quadrans Sud	87 115,38	87 115,38				
SCI Pearl	50 674,92	50 674,92				
SCI des 3 à 5 rue de Metz	7 597 155,78	7 597 155,78				
TOTAL	24 100 280,11	24 100 280,11				

* SCI non gérée par Praemia REIM France.

VARIATION DES IMMOBILISATIONS ENTRE LE 1^{ER} JANVIER 2024 ET LE 31 DÉCEMBRE 2024

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS	
Solde au 01/01/2024	282 120 983,03
Cession de l'exercice	
5, avenue d'Italie – Paris (75)	(13 533 107,20)
Acquisitions de l'exercice	
Travaux immobilisables	
Le Mio – 69-71, rue Miromesnil – Paris (75)	26 759,19
120, boulevard Saint-Germain – Paris (75)	2 407,15
Louvre – 60, rue du Louvre – Paris (75)	16 902 664,37
Renouvellements d'immobilisations	
Sorties d'immobilisations (renouvellements)	(104 641,10)
SOLDE DES TERRAINS ET CONSTRUCTIONS AU 31/12/2024	285 415 065,44
GARANTIES LOCATIVES	
Solde au 01/01/2024	(290 000,00)
Cessions de l'exercice	
Acquisitions de l'exercice	
SOLDE DES GARANTIES LOCATIVES AU 31/12/2024	(290 000,00)
TOTAL DES TERRAINS, CONSTRUCTIONS ET GARANTIES LOCATIVES AU 31/12/2024	285 125 065,44
AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS	
Solde au 01/01/2024	7 023 569,65
Cession de l'exercice	
5, avenue d'Italie – Paris (75)	(771 561,09)
Comptabilisation de l'exercice	
Plein centre II – 41-43, avenue du Centre – Montigny-le-Bretonneux (78)	47 622,97
SOLDE DES AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS AU 31/12/2024	6 299 631,53

AMORTISSEMENTS DES AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS	
Solde au 01/01/2024	(918 546,29)
Cession de l'exercice	
Paris Italie – 5, avenue d'Italie – 75013 Paris	49 311,38
Comptabilisations de l'exercice	
Cambium – 91-93, rue des Trois Fontanots – Nanterre (92)	(55 281,45)
18, rue d'Hauteville – Paris (75)	(41 494,12)
126, av. Georges Clémenceau – Nanterre (92)	(3 066,80)
Plein centre II – 41-43 avenue du Centre – Montigny-le-Bretonneux (78)	(90 925,98)
120, boulevard Saint-Germain – Paris (75)	(28 071,24)
4-8, rue Sainte-Anne – Paris(75)	(2 929,70)
SOLDE DES AMORTISSEMENTS DES AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS AU 31/12/2024	(1 091 004,20)
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	
Solde au 01/01/2024	12 527 296,32
Comptabilisations de l'exercice	
Cambium – 91-93, rue des Trois Fontanots – Nanterre (92)	
Paris 4 Londres – 4 cité de Londres – Paris (75)	1 506 913,02
120, boulevard Saint-Germain – Paris (75)	38 020,00
4-8, rue Sainte-Anne – Paris(75)	295 694,68
Plein centre II – 41-43 avenue du Centre – Montigny-le-Bretonneux (78)	11 514,60
Giraudoux – 18, rue Jean Giraudoux – Paris (75)	1 803 177,89
Livraisons d'immobilisations en cours	57 893,40
Plein centre II – 41-43 avenue du Centre – Montigny-le-Bretonneux (78)	(45 663,00)
Louvre – 60, rue du Louvre – Paris (75)	(11 832 391,80)
SOLDE DES IMMOBILISATIONS EN COURS AU 31/12/2024	4 362 455,11
TOTAL DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31/12/2024	294 696 147,88


**DÉPRÉCIATIONS EXCEPTIONNELLES DES IMMOBILISATIONS
AMORTISSEMENT DES CONSTRUCTIONS APRÈS 81**

Solde au 01/01/2024	13 669 956,41
Cessions de l'exercice	
Paris Italie – 5, avenue d'Italie – Paris (75)	(1 454 954,52)
Acquisitions de l'exercice	
SOLDE DES DÉPRÉCIATIONS EXCEPTIONNELLES DES IMMOBILISATIONS AU 31/12/2024	12 215 001,89

TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES

Solde au 01/01/2024	150 654 053,87
Comptabilisations de l'exercice	
SOLDE DES TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES AU 31/12/2024	150 654 053,87

**AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES
À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES**

Solde au 01/01/2024	18 747 175,59
Comptabilisations de l'exercice	
SCI Tour Hekla*	857 000,00
SCI des 3 à 5 rue de Metz	4 478 930,05
SCI Pearl	(91,33)
SCI Quadrans Est	4 962,18
SCI Quadrans Nord	3 189,64
SCI Quadrans Ouest	4 937,65
SCI Quadrans Sud	4 176,33
SOLDE DES AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES AU 31/12/2024	24 100 280,11

* SCI non gérée par Praemia REIM France.

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Solde de dépôts versés au 01/01/2024	7 378,90
Fonds de roulement versés aux syndicats	8 097,12
Fonds de roulement restitués par les syndicats (actifs cédés)	
SOLDE DES DÉPÔTS VERSÉS AU 31/12/2024	15 476,02

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 01/01/2024					20 973 403,15
Distribution capital 1T2024					(997 537,44)
Distribution capital 2T2024					(997 537,44)
Distribution capital 3T2024					(997 537,44)
Distribution capital 4T2024					(997 537,44)
Régule cessions antérieures					(5 000,00)
5, avenue d'Italie – Paris (75)	01/06/1990	27/03/2024	10 468 899,00	12 810 955,85	(2 342 056,85)
SOLDE DU COMPTE DES PLUS OU MOINS-VALUES AU 31/12/2024					14 636 196,54

RELEVÉ DES PROVISIONS

	MONTANTS DES PROVISIONS AU 31/12/2023	DOTATIONS 2024	PROVISIONS UTILISÉES OU REPRISES	CESSIONS ⁽¹⁾	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2024
Pour gros entretien	679 607,01	199 415,00	(64 950,00)	(50 000,00)	764 072,01
Pour créances douteuses	641 435,21	611 442,84	(88 339,76)	-	1 164 538,29
Pour risques et charges	686 250,00	-	-	-	686 250,00
TOTAL	2 007 292,22	810 857,84	(153 289,76)	(50 000,00)	2 614 860,30

(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 01/01/2024	DOTATIONS 2024	CESSIONS ⁽¹⁾	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 31/12/2024
Agencements, aménagements et installations	6 ans	918 546,29	224 892,47	52 434,56	1 091 004,20
TOTAL		918 546,29	224 892,47	52 434,56	1 091 004,20

(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 INSTRUMENTS FINANCIERS

	DURÉE	VALEUR BRUTE DES CAP AU 01/01/2024	DOTATIONS 2024	VALEUR NETTE DES CAP AU 31/12/2024
Instruments financiers (CAP)	1 an	105 901,64	105 901,64	-
Instruments financiers (CAP)	3 ans	1 535 583,94	661 204,38	874 379,56
TOTAL		1 641 485,58	767 106,02	874 379,56

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	599 817,26
Locataires : factures à établir	358 403,13
Locataires : créances douteuses	2 022 893,49
TOTAL	2 981 113,88

PRODUITS À RECEVOIR

Locataires – factures à établir	358 403,13
État – produits à recevoir	11 702,00
Produits à recevoir	2 324,00
Fournisseurs – avoirs à recevoir	-
Banques – intérêts à recevoir (comptes créditeurs)	36 671,63
Comptes courants – intérêts courus	115 096,50
TOTAL	524 197,26

CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

Assurances dommage-ouvrage	2 804,09
TOTAL	2 804,09

DÉTAIL DES PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Il n'y a pas de produits constatés d'avance au 31 décembre 2024.

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

CHARGES À PAYER	
Fournisseurs – factures non parvenues	585 236,85
Locataires – avoirs à établir	-
État – charges à payer	46 942,19
Emprunts – intérêts courus	258 915,67
Banques – intérêts à payer (agios)	11 044,44
Autres charges à payer (assurances)	-
TOTAL	902 139,15

DÉTAIL DES CHARGES REFACTURÉES

Appels de provisions syndics	-
Entretien et réparations	9 822,59
Primes d'assurances	22 421,94
Taxes sur les bureaux	461 566,14
Taxes de stationnements	7 136,58
Taxes foncières	548 856,74
Taxes ordures ménagères	208 843,07
Autres taxes immobilières	-
Honoraires de gestion	412 891,23
Honoraires d'audit dégrèvements	21 709,68
Frais d'actes et contentieux	-
TOTAL	1 693 247,97



DÉTAIL DES CHARGES NON REFACTURÉES

Charges locatives	397 354,29
Taxes foncières et TOM	96 894,19
Taxes sur les bureaux	103 351,70
Taxes de stationnements	1 311,85
Autres taxes immobilières	53 862,54
Primes d'assurances	7 999,76
Frais d'actes et contentieux	15 682,40
Honoraires d'expertises	15 262,90
Honoraires d'avocats	45 803,94
Autres honoraires de commercialisation	-
Honoraires de gestion (property manager)	24 929,83
Honoraires divers	7 690,00
Honoraires d'arbitrages*	331 101,00
Mission de mètre	-
Décret Tertiaire (DEEPI, ESG, ISR)	(51,64)
Missions certifications	40 940,74
Honoraires d'audit dégrèvement	6 183,32
Indemnités versées	-
TOTAL DES AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	1 148 316,82

* 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	1 385 771,03
Commissions de gestion par transparence (filiales)	444 618,81
Commissions de gestion HT	1 830 389,84
Commissions de gestion soumises à TVA*	55 519,16
Prorata TVA NR 3,85 %	3 237,76
Commission de gestion non soumise à TVA	1 774 870,68
TOTAL	1 833 627,60

* 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	34 038,15
Honoraires du dépositaire	22 804,37
Honoraires divers	12 594,00
Honoraires conseils fiscaux	1 000,00
Bulletins trimestriels	-
Publications et autres documents	687,71
Taxes diverses – CVAE – CET – CRL	41 854,13
Annonces légales	944,70
Frais de conseils	280,11
Déplacements, missions, réceptions	-
Frais bancaires	5 554,24
Commissions sur emprunts	238 289,75
Pertes sur créances irrécouvrables	-
Irrécouvrables COVID-19	-
Charges diverses de gestion	2,73
TOTAL	358 049,89

CHARGES FINANCIÈRES

Intérêts d'emprunts	4 073 587,67
Intérêts bancaires	-
Commissions de non-utilisation	48 975,02
Dotations aux provisions financières (CAP)	767 106,02
TOTAL	4 889 668,71

PRODUITS FINANCIERS

Intérêts des comptes courants	306 414,61
Autres produits financiers	263 981,40
Revenus des placements de trésorerie	1 003 796,44
TOTAL	1 574 192,45

PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES

Dividendes perçus SCI Ardeko	-
Dividendes perçus SCI Boulogne le Gallo	823 760,00
Dividendes perçus SCI Tour Hekla	-
Dividendes perçus SCI Quadrans Est	-
Dividendes perçus SCI Quadrans Sud	-
Dividendes perçus SCI Quadrans Nord	-
Dividendes perçus SCI Quadrans Ouest	-
Dividendes perçus SCI Pearl	1 463 875,02
Dividendes perçus SCI Le Vinci	1 704 829,50
Dividendes perçus SCI des 3 à 5 rue de Metz	-
Dividendes perçus SCI Issy Shift	1 060 580,93
Dividendes perçus SCI Preim Private 2	150 653,17
TOTAL	5 203 698,62

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Pertes soldes locataires	58 013,94
TOTAL	58 013,94

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Profits soldes locataires	26 693,97
Dégrèvement impôts	10 225,00
Indemnités d'assurances	11 026,20
TOTAL	47 945,17



VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

Les disponibilités correspondent à la trésorerie disponible sur les comptes courants bancaires de la SCPI. Elles s'élèvent à 3 738 185,34 euros au 31 décembre 2024.

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 les établissements bancaires.

Le montant des intérêts courus non échus (agios à payer) s'élèvent à 11 044,44 euros sur ces comptes au 31 décembre 2024.

Le montant des intérêts courus non échus (agios à recevoir) s'élèvent à 36 671,63 euros sur ces comptes au 31 décembre 2024.

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2023

Résultat 2023	11 605 240,76
Report à nouveau antérieur	13 855 988,09
TOTAL DISTRIBUABLE	25 461 228,85
Distributions 2023	10 972 911,84
TOTAL DES DISTRIBUTIONS	10 972 911,84
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	14 488 317,01

EMPRUNTS

VENTILATION PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE	JUSQU'À 1 AN	(1 - 5 ANS)	> 5 ANS	TOTAL
Emprunts	65 000 000,00	16 000 000,00	0,00	81 000 000,00
TOTAL	65 000 000,00	16 000 000,00	0,00	81 000 000,00

ENGAGEMENTS HORS BILAN

ENGAGEMENTS REÇUS

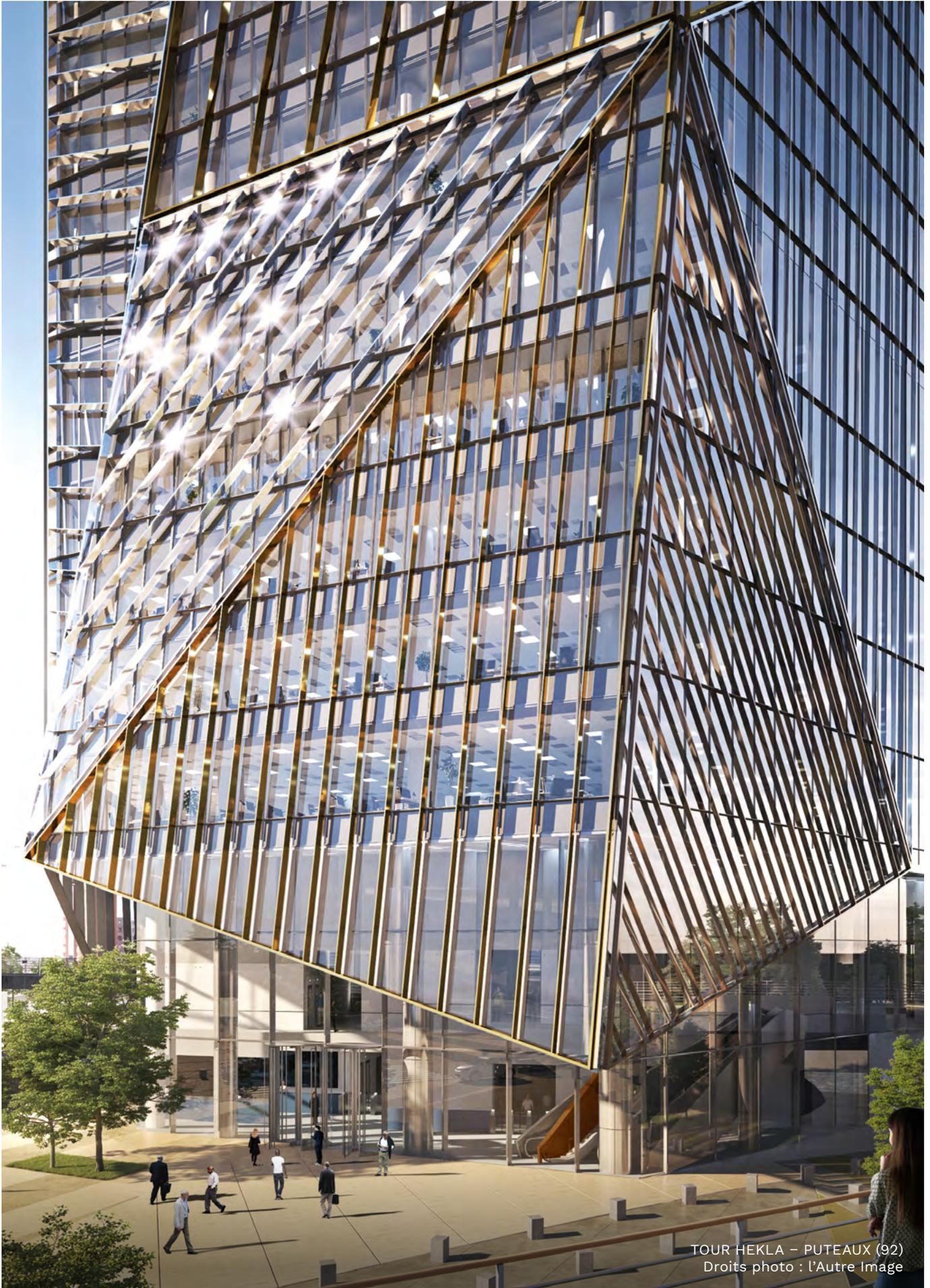
Des cautions locatives ont été reçues de certains locataires en substitution de dépôts de garantie pour un total de 8 416 790,70 euros.

ENGAGEMENTS DONNÉS

TYPE DE PRÊT	NOMINAL	VALEUR DES ACTIFS HYPOTHÉQUÉS
Prêt hypothécaire	10 000 000,00	20 900 000,00
TOTAL	10 000 000,00	20 900 000,00

ENGAGEMENTS FINANCIERS

Pour chaque emprunt signé, la Société s'engage à respecter des ratios financiers LTV et ICR dont les calculs sont réalisés annuellement.



TOUR HEKLA – PUTEAUX (92)
Droits photo : l'Autre Image

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



ÉCOLE ISCOM – PARIS 9 (75)
Droits photo : Philippe Matsas



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 2024 a vu s'échanger 11 066 parts pour un montant total de 1 344 607 euros, soit un prix moyen d'exécution tous frais compris de 121,51 euros. Au 31 décembre 2024, le prix d'exécution tous frais compris s'élève à 111,70 euros et le prix d'exécution hors frais s'élève à 100,00 euros. Le nombre de parts en attente de retrait s'élève à 28 720 parts, soit 1,38 % 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 342 361 710 euros hors droits au 31 décembre 2024. Au cours de l'année 2024, un actif situé avenue d'Italie à Paris (75) a été cédé pour un montant hors droits et net des frais de 10,5 millions d'euros. Votre Conseil de Surveillance s'est également informé du niveau d'occupation de votre SCPI au 31 décembre 2024. Ainsi, le taux d'occupation financier⁽¹⁾ s'élève à 93,0 % au 31 décembre 2024. Il est en hausse par rapport au 31 décembre 2023. La vacance financière provient principalement de la Tour Hekla dont la commercialisation se poursuit.
- 3** Le résultat de votre SCPI s'élève à 5,67 euros par part. Votre Société de Gestion propose à l'assemblée générale des associés de distribuer 6,16 euros par part au titre de l'année 2024 comprenant 1,92 euro de distribution de plus-values. Cette distribution permet au taux de distribution⁽¹⁾ 2024 d'Ufifrance Immobilier de s'établir à 4,05 %. Après distribution, le Report à Nouveau (RAN) sera de 8,40 euros par part soit plus de 23 mois de distribution (en hausse par rapport à l'année dernière). Le RAN vise à pouvoir servir de réserve dans des périodes compliquées comme celles que nous vivons actuellement.
- 4** Le montant des honoraires versés à la Société de Gestion Praemia REIM France pour la gestion des biens sociaux a été vérifié. Conformément à l'article 18 des statuts, il représente au maximum 10 % hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes 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 (179,09 euros par part), la valeur de réalisation (177,95 euros par part) et la valeur de reconstitution (199,11 euros par part) ont été établies conformément aux dispositions légales en vigueur, à vos statuts et à la réglementation relative aux SCPI.
- 7** Votre Conseil de Surveillance accueille favorablement la proposition de modification des statuts afin d'étendre l'objet social de la Société car l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 portant modification du régime des fonds d'investissements alternatifs a modifié l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier en permettant aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier, à titre accessoire, de détenir des meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles affectés aux immeubles et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite.
- 8** Votre Conseil de Surveillance accueille également favorablement la proposition de modification des statuts afin de supprimer l'obligation de faire approuver les valeurs représentatives du patrimoine de la SCPI par l'assemblée générale, conformément à la nouvelle rédaction de l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier issue de l'ordonnance susmentionnée.
- 9** Enfin, votre Conseil de Surveillance approuve diverses modifications des statuts afin de les mettre en conformité avec les nouvelles dispositions issues de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif sur les points suivants :
 - modification du nombre de membres pouvant siéger au Conseil de Surveillance (entre 3 et 12) ;
 - suppression du délai réglementaire de réception des formulaires de vote ;
 - instauration de la faculté de tenir les assemblées générales des associés par moyen de télécommunication ;
 - suppression du quorum nécessaire aux décisions des associés quelle que soit leur forme (en assemblée générale ou par consultation écrite) ou leur nature (ordinaire ou extraordinaire).

Il pense en effet que ces mesures sont de nature à simplifier l'administration de la SCPI, possiblement à lui faire faire des économies, et à améliorer les interactions entre les associés et la Société de Gestion. Votre Conseil de Surveillance prend acte que l'ordonnance n° 2025-230 a besoin d'être ratifiée pour que ses effets perdurent. Votre Conseil de Surveillance vous précise qu'à défaut de dépôt d'une loi de ratification en temps utile, l'ordonnance deviendrait caduque et les modifications statutaires qui en sont issues ne seraient pas soumises au vote de l'assemblée générale.

Plus généralement, votre Conseil de Surveillance vous invite à approuver les projets de résolutions proposées et vous invite, si vous ne pouvez assister à l'assemblée générale, à retourner le formulaire de vote, soit en votant par correspondance, soit en donnant procuration. Cela évitera les frais de convocation d'une seconde assemblée générale à la charge de notre SCPI.

Le Conseil de Surveillance

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

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



RUE DES TROIS FONTANOT – NANTERRE (92)
Droits photo : Philippe Matsas



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2024

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 2024, 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 2024 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

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.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du Code de commerce.

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. 821-55 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 30 mai 2025
KPMG SA
Nicolas Duval-Arnould
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 2024

À l'assemblée générale de la Société UfiFrance Immobilier,

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 Praemia REIM France

Conformément à l'article XVIII des Statuts, votre SCPI verse à la Société de Gestion Praemia REIM France (ex-Primonial REIM) 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 2024, 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 2024, votre SCPI a comptabilisé en charges, une commission de gestion de 1 833 627,60 euros HT.

Votre société refacture à la Société de Gestion Praemia REIM France (ex-Primonial REIM), 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 2024, un montant de 55 519,16 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 2024, votre SCPI a comptabilisé une commission de cession d'actifs de 132 581 euros HT. Aucune commission de réinvestissement n'a été comptabilisée sur l'exercice.

- **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 2024, aucune commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier n'a été comptabilisée.

- **Une commission de cession et de mutation 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 Praemia 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 Praemia REIM France (ex-Primonial REIM).

Cette convention stipule que si la Société Praemia REIM France (ex-Primonial REIM) 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 Praemia REIM France (ex-Primonial REIM) 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 n'a pas comptabilisé une rétrocession pour l'exercice 2024.

Paris – La Défense, le 30 mai 2025
KPMG SA
Nicolas Duval-Arnauld
Associé



TOUR HEKLA – PUTEAUX (92)
Droits photo : AJN

PROJETS DE RÉSOLUTIONS



LOUVRE MONTMARTRE – PARIS 2 (75)
Droits photo : Elise Robaglia



ORDRE DU JOUR

Assemblée générale ordinaire

- 1 Approbation des comptes clos au 31 décembre 2024, 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 2024.
- 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 Renouvellement du commissaire aux comptes titulaire.
- 11 Renouvellement du commissaire aux comptes suppléant.
- 12 Élection de membres du Conseil de Surveillance.
- 13 Non allocation de jetons de présence.
- 14 Acceptation de la candidature de l'expert externe en évaluation.
- 15 Pouvoirs pour les formalités.

Assemblée générale extraordinaire

- 16 Extension de l'objet social de la SCPI conformément à la nouvelle rédaction de l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier et modification corrélative des statuts.
- 17 Modification des statuts afin de supprimer l'obligation d'approbation des valeurs de la part de la Société par l'assemblée générale conformément à la nouvelle rédaction de l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier.
- 18 Modification du nombre de membres pouvant siéger au Conseil de Surveillance conformément à la nouvelle rédaction de l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier et modification corrélative des statuts.
- 19 Suppression des quorums requis pour les décisions des associés conformément à la nouvelle rédaction des articles L. 214-103 et L. 214-107 du Code monétaire et financier et modification corrélative des statuts.
- 20 Suppression du délai réglementaire de réception des formulaires de vote conformément à la nouvelle rédaction de l'article L. 214-105 du Code monétaire et financier et modification corrélative des statuts.
- 21 Instauration de la faculté de tenir les assemblées générales des associés par moyen de télécommunication conformément au nouvel article L. 214-107-1 du Code monétaire et financier et modification corrélative des statuts.
- 22 Pouvoirs pour les formalités.



PROJETS DE RÉSOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Première résolution

Approbation des comptes clos au 31 décembre 2024, 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 2024, 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 Praemia REIM France pour l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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 2024.

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 2024.

L'assemblée générale ordinaire constate et affecte le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024 comme suit :

Résultat de l'exercice (bénéfice)	11 786 239,47
Report à nouveau antérieur	14 488 317,01
RÉSULTAT DISTRIBUABLE	26 274 556,48

Affectation	
Distribution de dividendes	8 811 580,74
Dont acomptes déjà versés	8 811 580,74
Affectation au compte de plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs*	0,00
Report à nouveau du solde disponible	17 462 975,74
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	0,00
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION	17 462 975,74

* Quote-part des plus-values de cessions immobilières générées par les participations, distribuée à la SCPI.

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 cession réalisées au cours de l'exercice et (y) du solde du compte de plus ou moins-values. Cette distribution est faite aux associés présents au capital au moment de la distribution.

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 2025.

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 2024, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

VALEURS	PAR PART EN €	
Valeur comptable	372 189 298,29	179,09
Valeur de réalisation	369 810 767,92	177,95
Valeur de reconstitution	413 798 324,79	199,11

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 40,00 % 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 2025.

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 2025.

Dixième résolution

Renouvellement du commissaire aux comptes titulaire.

L'assemblée générale décide de renouveler KPMG SA en tant que commissaire aux comptes titulaire, pour une durée de 6 exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2030.

Onzième résolution

Renouvellement du commissaire aux comptes suppléant.

L'assemblée générale décide de renouveler SALUSTRO REYDEL en tant que commissaire aux comptes suppléant, pour une durée de 6 exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2030.

Douzième résolution

Élection de membres du Conseil de Surveillance.

L'assemblée générale ordinaire nomme ou renouvelle au poste de membre du Conseil de Surveillance les 5 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.

NOM	ÂGE (À LA DATE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)	ACTIVITÉS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES	FONCTIONS DANS LA SCPI	PARTS DÉTENUES
Olivier KIMMEL	47	<ul style="list-style-type: none"> Gestion de locations saisonnières Conseiller en immobilier pour AXO l'immobilier Le candidat déclare occuper 2 mandats dans d'autres SCPI 	Néant	410
Sylvain COSSE	41	<ul style="list-style-type: none"> Entrepreneur dans le domaine des nouvelles technologies Investisseur depuis 15 ans en immobilier géré ou pierre papier, en direct et par l'intermédiaire de sociétés ou de contrats d'assurance Le candidat déclare occuper 3 mandats dans d'autres SCPI 	Néant	66
Olivier BEAL	55	<ul style="list-style-type: none"> Directeur transformation et fonctions transverses – Secteur Télécommunications 	Membre du Conseil de Surveillance	836
SPIRICA représenté(e) par Dominique RAMAMONJISOA		<ul style="list-style-type: none"> Responsable vie des unités de compte Le candidat déclare occuper 2 mandats dans d'autres SCPI 	Membre du Conseil de Surveillance	182 115
Sylvain GRAGNIC	46	<ul style="list-style-type: none"> Analyste en Sécurité Financière Conseiller Financier Le candidat déclare occuper 1 mandat dans une autre SCPI 	Président du Conseil de Surveillance	38
ABEILLE VIE représenté(e) par Étienne BASSOT		<ul style="list-style-type: none"> Directeur du portfolio management – OFI INVEST REAL ESTATE Le candidat déclare occuper 2 mandats dans d'autres SCPI 	Membre du Conseil de Surveillance	250 266

Ces 5 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 2027.

Treizième résolution

Non allocation de jetons de présence.

L'assemblée générale ordinaire décide, pour l'exercice 2025, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance.

Quatorzième résolution

Acceptation de la candidature de l'expert externe en évaluation.

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris acte que le mandat de l'expert externe en évaluation expirera le 31 décembre 2025, accepte la candidature de l'expert externe en évaluation Jones Lang LaSalle Expertises qui lui a été présentée par la Société de Gestion. Il entrera en fonction le 1^{er} janvier 2026 et son mandat prendra fin le 31 décembre 2030.

Quinzième 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.



PROJETS DE RÉSOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Seizième résolution

Extension de l'objet social de la SCPI conformément à la nouvelle rédaction de l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier et modification corrélative des statuts.

L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, prend acte que l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 portant modification du régime des fonds d'investissements alternatifs a modifié l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier en permettant aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier, à titre accessoire, de détenir des meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles affectés aux immeubles et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide d'étendre l'objet social de la Société et de modifier l'article II des statuts comme suit, en y ajoutant à la fin l'alinéa suivant :

« La Société peut à titre accessoire, acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Dix-septième résolution

Modification des statuts afin d'y supprimer l'obligation d'approbation des valeurs de la part de la Société par l'assemblée générale conformément à la nouvelle rédaction de l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier.

L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, délègue à la Société de Gestion le pouvoir de modifier les statuts de la Société afin de supprimer l'obligation d'approbation de la valeur comptable, de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la Société par l'assemblée générale conformément à la nouvelle rédaction de l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier issue de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024.

Dix-huitième résolution

Modification du nombre de membres pouvant siéger au Conseil de Surveillance conformément à la nouvelle rédaction de l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier et modification corrélative des statuts.

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, prend acte que l'ordonnance n° 2025-229 du 12 mars 2025 relative aux organismes de

placement collectif a modifié l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier en encadrant le nombre des membres du Conseil de Surveillance entre 3 et 12 membres.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier le 1^{er} alinéa du paragraphe 1 de l'article XX des statuts comme suit :

Formulation initiale :

« Il est institué un Conseil de Surveillance qui assiste la Société de Gestion conformément à la loi. Ce conseil est composé de sept membres au moins et de douze au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire. »

Formulation modifiée :

« Il est institué un Conseil de Surveillance qui assiste la Société de Gestion conformément à la loi. Ce conseil est composé de **trois** membres au moins et de douze au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

L'assemblée générale extraordinaire décide enfin de conférer tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet d'apporter les modifications nécessaires à la note d'information de la Société afin de la mettre en cohérence avec la modification statutaire susmentionnée.

Dix-neuvième résolution

Suppression des quorums requis pour les décisions des associés conformément à la nouvelle rédaction des articles L. 214-103 et L. 214-107 du Code monétaire et financier et modification corrélative des statuts.

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, prend acte que l'ordonnance n° 2025-229 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif a modifié les articles L. 214-103 et L. 214-107 du Code monétaire et financier en supprimant purement et simplement l'exigence de quorums pour toutes les décisions des associés quelle que soit leur forme.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide :

- de modifier les alinéas 12 à 14 de l'article XXIV des statuts comme suit :

Formulation initiale :

« Les associés sont convoqués aux assemblées générales par un avis de convocation inséré dans le Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par lettre ordinaire ou convocation électronique qui leur est directement adressée ; pour les besoins de l'interprétation des statuts, les convocations électroniques sont en tous points assimilées aux lettres ordinaires. Les associés qui y ont consenti préalablement par écrit peuvent être convoqués électroniquement ; ces derniers peuvent à tout moment demander à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à être convoqués par voie postale. Tout changement d'adresse électronique ou toute demande de changement du mode de convocation doit être notifié à la Société de Gestion au plus tard vingt jours avant une assemblée générale convoquée en



première lecture ; à défaut, ce changement prend effet lors de la convocation de la prochaine assemblée générale convoquée en première lecture.

Sous la condition d'adresser à la Société, le montant des frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres (si cet envoi est postérieur) et la date de l'assemblée est au moins de quinze jours sur première convocation, et de six jours sur convocation suivante. »

Formulation modifiée

« Les associés sont convoqués aux assemblées générales par un avis de convocation inséré dans le Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par lettre ordinaire ou convocation électronique qui leur est directement adressée ; pour les besoins de l'interprétation des statuts, les convocations électroniques sont en tous points assimilées aux lettres ordinaires. Les associés qui y ont consenti préalablement par écrit peuvent être convoqués électroniquement ; ces derniers peuvent à tout moment demander à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à être convoqués par voie postale. Tout changement d'adresse électronique ou toute demande de changement du mode de convocation doit être notifié à la Société de Gestion au plus tard vingt jours avant une assemblée générale ; à défaut, ce changement prend effet lors de la convocation de la prochaine assemblée générale.

Sous la condition d'adresser à la Société, le montant des frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée est au moins de quinze jours. »

- de supprimer le 15^e alinéa de l'article XXIV des statuts,
- de supprimer le 8^e alinéa et de modifier le 9^e alinéa de l'article XXV des statuts comme suit :

Formulation initiale :

« Pour délibérer valablement, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés ou votant par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion. »

Formulation modifiée

« L'assemblée générale ordinaire délibère valablement quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance. »

- de modifier le 2^e et le 3^e alinéa de l'article XXVI des statuts comme suit :

Formulation initiale :

« Pour délibérer valablement, l'assemblée générale Extraordinaire sur première convocation doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés ou votant par correspondance.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée, pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion. »

Formulation modifiée

« L'assemblée générale extraordinaire délibère valablement quel que soit le nombre d'Associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Elle adopte ses décisions à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance. »

- de supprimer les mots « du quorum, » du 3^e alinéa de l'article XXVII des statuts.

Vingtième résolution

Suppression du délai réglementaire de réception des formulaires de vote conformément à la nouvelle rédaction de l'article L. 214-105 du Code monétaire et financier et modification corrélative des statuts.

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, prend acte que l'ordonnance n° 2025-229 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif a modifié l'article L. 214-105 du Code monétaire et financier en supprimant la référence à un délai réglementaire fixant la limite pour la prise en compte des formulaires de vote.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier le 4^e alinéa du de l'article XXVII des statuts comme suit :

Formulation initiale :

« Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société au plus tard 3 jours avant la date de réunion. Les formulaires reçus par la Société ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs. »

Formulation modifiée :

« Pour être pris en compte dans le calcul des votes, les formulaires de vote par correspondance doivent être reçus par la Société au plus tard dans le délai figurant dans la convocation ou le formulaire. Les formulaires reçus par la Société ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

L'assemblée générale extraordinaire décide enfin de conférer tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet d'apporter les modifications nécessaires à la note d'information de la Société afin de la mettre en cohérence avec la modification statutaire susmentionnée.

Vingt-et-unième résolution

Instauration de la faculté de tenir les assemblées générales des associés par moyen de télécommunication conformément au nouvel article L. 214-107-1 du Code monétaire et financier et modification corrélative des statuts.

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, prend acte que l'ordonnance



n° 2025-229 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif a créé l'article L. 214-107-1 du Code monétaire et financier qui rend possible la tenue des assemblées générales des associés par moyen de télécommunication.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier le 12^e alinéa de l'article XXIV des statuts comme suit :

Formulation initiale :

« Les associés sont convoqués aux assemblées générales par un avis de convocation inséré dans le Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par lettre ordinaire ou convocation électronique qui leur est directement adressée ; pour les besoins de l'interprétation des statuts, les convocations électroniques sont en tous points assimilées aux lettres ordinaires. Les associés qui y ont consenti préalablement par écrit peuvent être convoqués électroniquement ; ces derniers peuvent à tout moment demander à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à être convoqués par voie postale. Tout changement d'adresse électronique ou toute demande de changement du mode de convocation doit être notifié à la Société de Gestion au plus tard vingt jours avant une assemblée générale convoquée en première lecture ; à défaut, ce changement prend effet lors de la convocation de la prochaine assemblée générale convoquée en première lecture. »

Formulation modifiée :

« Les associés sont convoqués aux assemblées générales conformément à la loi et aux présents statuts. Les Assemblées ont lieu au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation. Elles peuvent également être

tenues par un moyen de télécommunication permettant l'identification des associés. Les associés qui y ont consenti préalablement par écrit peuvent être convoqués électroniquement ; ces derniers peuvent à tout moment demander à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à être convoqués par voie postale. Tout changement d'adresse électronique ou toute demande de changement du mode de convocation doit être notifié à la Société de Gestion au plus tard vingt jours avant une assemblée générale convoquée en première lecture ; à défaut, ce changement prend effet lors de la convocation de la prochaine assemblée générale convoquée en première lecture. »

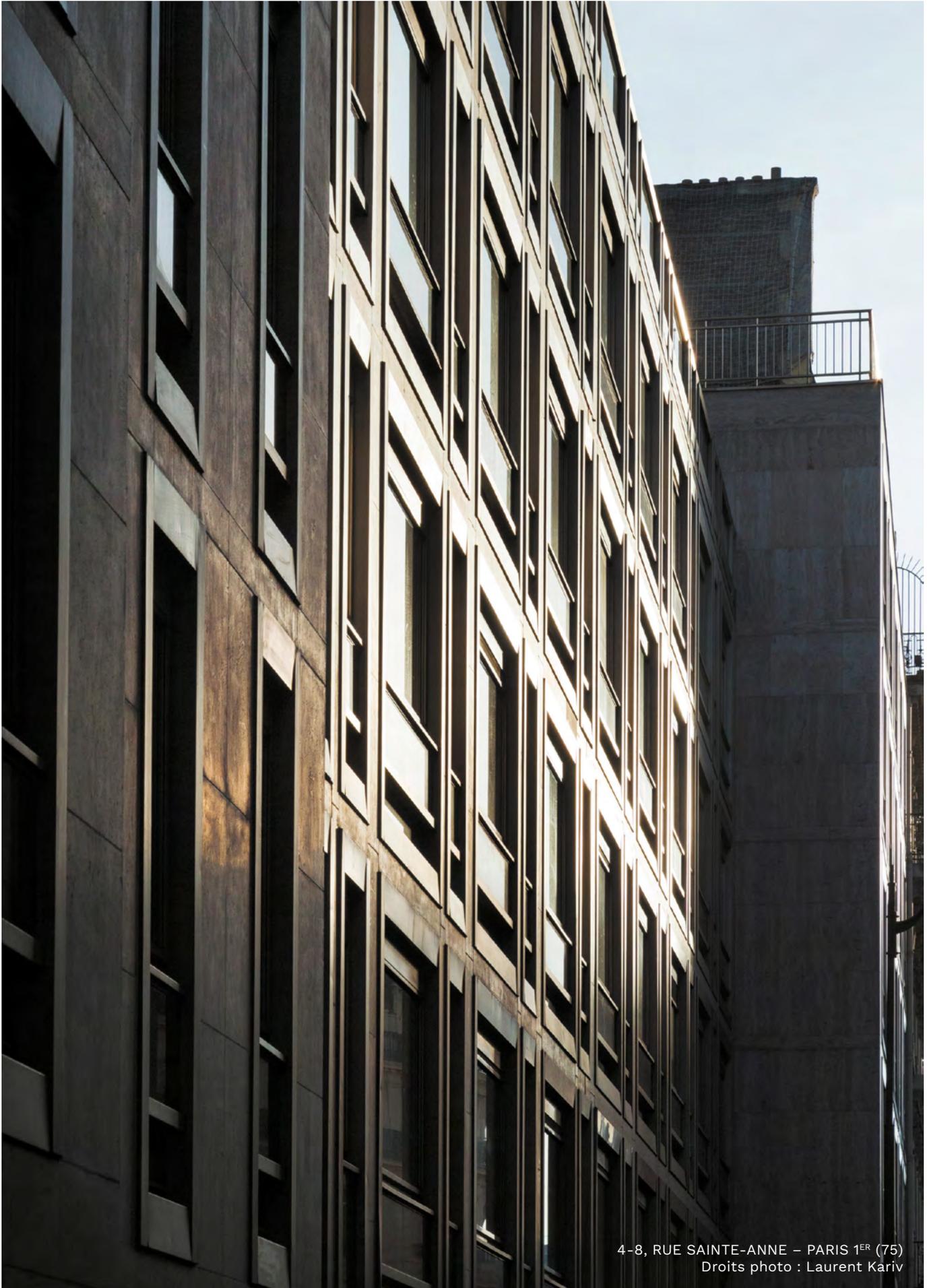
Le reste de l'article demeure inchangé.

L'assemblée générale extraordinaire décide enfin de conférer tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet d'apporter les modifications nécessaires à la note d'information de la Société afin de la mettre en cohérence avec la modification statutaire susmentionnée.

Vingt-deuxième résolution

Pouvoirs pour les formalités.

L'assemblée générale extraordinaire 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.



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

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 pour les SCPI à capital fixe 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 par le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.

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 loué. 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 (3) 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 Rendement 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.



3-5, RUE DE METZ - PARIS 10 (75)
Droits photo : Hugo Hebrard



praemia

REIM FRANCE

www.praemiareim.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, police n° ABZX73-002.

Siège social
36, rue de Naples – 75008 Paris
Téléphone : 01 72 35 04 00
Adresse postale : 36, rue de Naples – 75008 Paris
www.praemiareim.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 septembre 2024.

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.praemiareim.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.

