

ACTUALITÉS DE VOTRE SCPI

Madame, Monsieur,
Chers Associés,

Le troisième trimestre est resté marqué par les tensions commerciales au niveau mondial. À ce titre, l'accord conclu fin juillet entre l'Union européenne et les États-Unis sur les droits de douane a permis de lever certaines incertitudes à court terme, sans pour autant dissiper les inquiétudes sur la compétitivité européenne. Sur le plan monétaire, lors de sa réunion du 11 septembre 2025, la Banque centrale européenne a maintenu ses taux directeurs inchangés, tout comme en juillet. L'inflation évoluant autour de la cible de 2 % à moyen terme, la BCE a réaffirmé son approche guidée par les indicateurs macro-économiques au fil de l'eau, sans donner de cap précis sur la trajectoire des taux. Le marché français de l'investissement immobilier a progressé au cours des neuf premiers mois de 2025 par rapport à la même période en 2024, mais cette dynamique ralentit trimestre après trimestre. En Île-de-France, l'investissement en immobilier d'entreprise reste en retrait, selon Immostat. L'attention observée s'est accentuée au troisième trimestre, en raison notamment des incertitudes politiques persistantes.

Dans ce contexte encore délicat pour l'immobilier d'entreprise, votre SCPI Uifrance a cédé l'actif Quadrans Est, détenu indirectement au travers de participations dans une SCI. Sans apporter de trésorerie directement à votre SCPI, cette cession a eu un effet positif sur la

valeur de ces participations. A la fin du troisième trimestre 2025, Uifrance Immobilier détient donc un patrimoine constitué de 23 actifs, dont 79% à Paris intramuros.

Depuis le début de l'année, les cessions réalisées ont contribué à réduire l'endettement de la SCPI de 16 millions d'euros. Cet effort de désendettement va se poursuivre et porter potentiellement ses fruits sur la distribution pour les années à venir en allégeant les charges financières.

Sur le trimestre, 1381 parts ont été échangées sur le marché secondaire. La disparité entre le prix d'exécution moyen et la valeur de réalisation s'est maintenue à un niveau élevé, le prix d'exécution moyen étant de 87,1 € tandis que la valeur de réalisation du patrimoine immobilier est de 168,84 €. Dit autrement, le prix d'exécution moyen applique une décote de près de 50 %.

La distribution en euros ce trimestre reste stable par rapport aux deux trimestres précédents, à 1,10 € par part.

2 postes sont à pourvoir au Conseil de Surveillance de la SCPI. N'hésitez pas à vous porter candidat (plus d'informations en p.5)

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

DISTRIBUTION ET PERFORMANCE

TRI 5 ans (2020-2024)*	TRI 10 ans (2015-2024)*	Taux de distribution 2024**	dont part de revenus non récurrents ⁽¹⁾	Performance globale annuelle 2024***
-2,31 %	1,96 %	4,05 %	31,17 %	-16,14 %

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

****Taux de distribution :** Division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France ou à l'étranger, versé au titre de l'année n par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1.

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

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

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

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

Détail de la distribution du 3^{ème} trimestre 2025



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

	Distribution brute par part 2025	Date de versement envisagée
1er trimestre 2025	1,10 €	30/04/2025
2eme trimestre 2025	1,10 €	31/07/2025
3eme trimestre 2025	1,10 €	31/10/2025

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

Sauf indication contraire, la source des données figurant dans le document est Praemia REIM France au 30/09/2025.

DONNÉES FINANCIÈRES

MARCHÉ DES PARTS

	4 ^e trimestre 2024	1 ^{er} trimestre 2025	2 ^e trimestre 2025	3 ^e trimestre 2025
Nombre de parts	2 078 203	2 078 203	2 078 203	2 078 203
Nombre de parts en attente de cessions	28 720	22 666	30 102*	26 858*

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

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

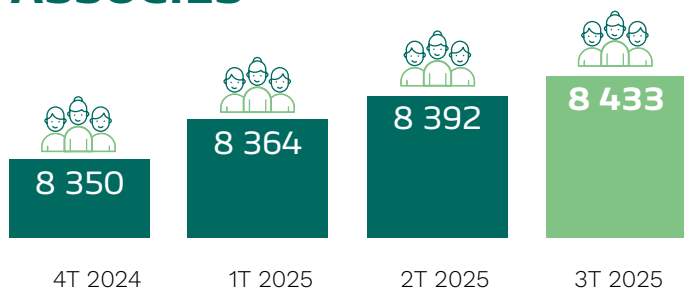
La liquidité n'est pas garantie par la Société de Gestion.

	04/07/2025	05/08/2025	05/09/2025
Prix d'exécution TTC	87,13	88,25	83,78
Prix d'exécution (net vendeur)	78,00	79,00	75,00
Parts échangées	295	802	284

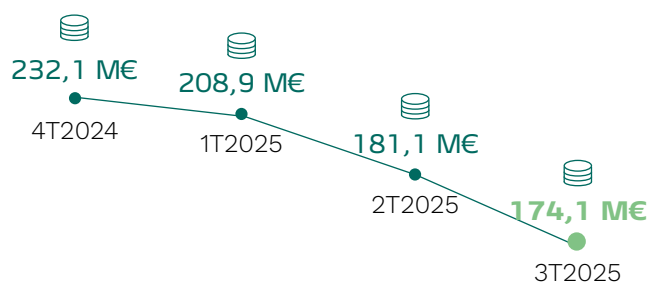
Transaction de gré à gré (hors marché secondaire) au cours du 3^{ème} trimestre 2025.

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

ASSOCIÉS



CAPITALISATION



VALEURS EN VIGUEUR AU 30/09/2025



Valeur de réalisation*
au 30/06/2025

168,84 €



Valeur de reconstitution*
au 30/06/2025

188,63 €



Valeur IFI⁽¹⁾
indicative 2024

Résidents

96,18 €

Non-résidents

96,18 €



Prix d'exécution
TTC⁽²⁾

83,78 €

Prix d'exécution
(net vendeur)⁽²⁾

75,00 €

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

(2) Sur la base de la confrontation du 05/09/2025.

SITUATION D'ENDETTEMENT
AU 30/06/2025

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

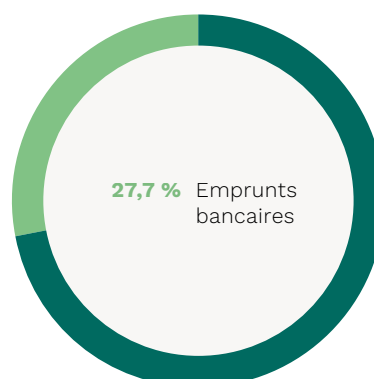


Effet de levier*

1,5

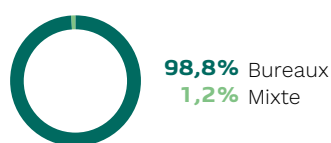
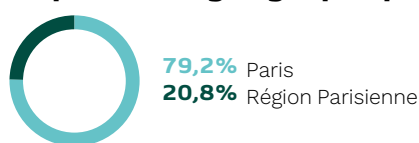
DETTES ET AUTRES
ENGAGEMENTS :

27,7 %



DONNÉES IMMOBILIÈRES

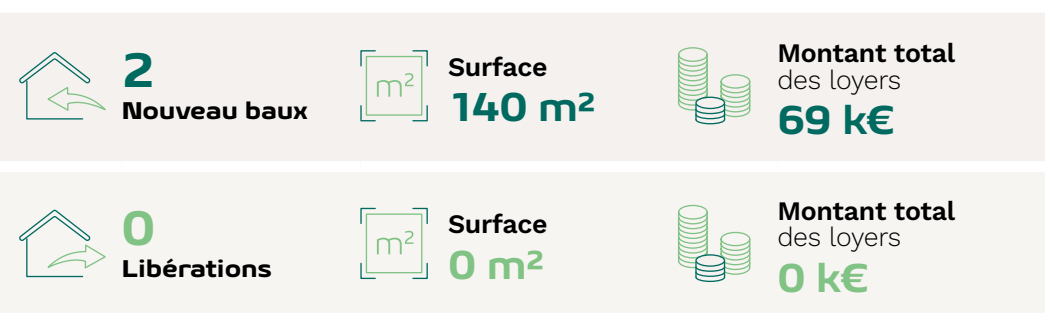
PATRIMOINE DE LA SCPI AU 30/09/2025

Patrimoine immobilier⁽¹⁾Répartition géographique⁽¹⁾

(1) En % de la valeur vénale.

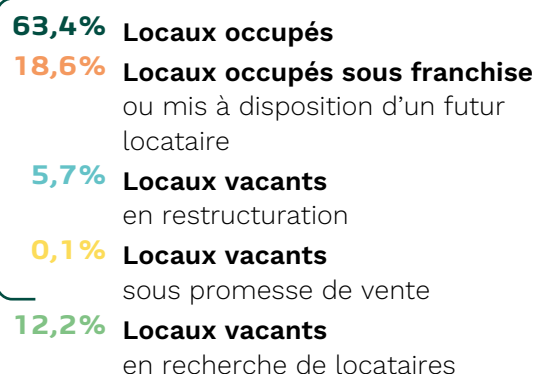
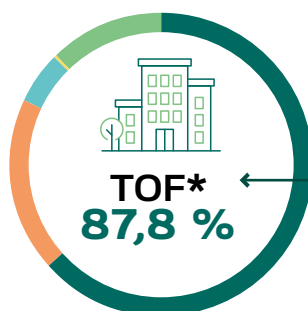
Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE



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

SITUATION LOCATIVE À LA FIN DU TRIMESTRE

**Durée moyenne ferme des baux (WALB)*****3,82 ans****Durée moyenne restante des baux (WALT)*****4,75 ans**

ACQUISITION DU TRIMESTRE

Aucune acquisition ce trimestre.

CESSION DU TRIMESTRE

Un actif situé 2-32 rue Lucien Bossoutrot à Paris (75) et détenu au travers d'une participation dans la SCI Quadrans Est (gérée par Praemia Reim France) a été cédé le 09/07/25.

Suite à cette cession, Uifrance Immobilier détient toujours une participation de 3,51% dans cette SCI.

Les cessions passées ne préjugent pas des cessions futures.

TOP 10 des locataires en % des loyers

	LOCATAIRES	% DES LOYERS ANNUELS
1	POLENE	14,4%
2	NEXANS FRANCE	10,3%
3	MORNING	9,2%
4	MANO MANO	7,8%
5	ISCOM	6,6%
6	NESTLE FRANCE	5,8%
7	MUSEE DU LOUVRE	5,0%
8	MATA CAPITAL MANAGEMENT	4,8%
9	O.C.D.E.	4,5%
10	SIMON ASSOCIES	4,5%

Les locataires actuels ne préjugent pas des locataires futurs.

GLOSSAIRE

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

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

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

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

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

Taux de distribution : Le taux de distribution est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France ou à l'étranger, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1.

Taux d'occupation financier (TOF) : Le taux d'occupation financier exprime la part des loyers, indemnités d'occupation facturées et indemnités compensatrices de loyers dans l'ensemble des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. Le calcul du taux d'occupation financier a été modifié et comprend désormais les locaux sous franchise de loyer, les locaux mis à disposition d'un futur locataire, les locaux vacants sous promesse de vente et les locaux en restructuration (dont les travaux visent une amélioration de deux crans de la note DPE ou permettent à un passage à la TVA). Ce taux est mesuré le dernier jour ouvré du trimestre civil écoulé et ce pour les trois mois constituant ce trimestre.

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

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

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

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

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

APPEL À CANDIDATURES



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

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

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

RAPPEL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION / RETRAIT / CESSIION DE PARTS

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

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

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

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

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

RAPPEL DES CONDITIONS DES ORDRES

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

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

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

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

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

– augmente la quantité de parts,

– modifie le sens de son ordre.

La transmission des ordres peut se faire :

– par lettre avec avis de réception,

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

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

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

FISCALITÉ

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

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

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

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

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

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

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

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

INFORMATIONS RÉGLEMENTAIRES

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

Profil de liquidité. Au 30/09/2025, 26 858 parts (confirmées et non confirmées) sont en attente d'acquéreurs sur le marché secondaire. La liquidité de la SCPI Uifrance Immobilier est par conséquent peu organisée. 100 % des actifs de la SCPI sont considérés non liquides. Aucun de ces actifs ne fait l'objet d'un traitement spécial.

CARACTÉRISTIQUES

SCPI : classique diversifiée

Capital : fixe

Date de création : 05 octobre 1988

N° Visa AMF : 88-84

Date de délivrance : 18 octobre 1988

Dernier N° VISA AMF : 11-27

N° d'agrément : CPI20110027

Date de délivrance : 19 août 2011

Durée de la SCPI : 99 ans

Dépositaire : BNP PARIBAS S.A.

Évaluateur immobilier : JONES LANG LASALLE EXPERTISES

L'INFO DE LA SCPI UFIFRANCE IMMOBILIER

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

Plus d'information sur votre SCPI dans votre
Espace sécurisé

Abonnez-vous à nos comptes sur les réseaux sociaux :



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

præmia
REIM FRANCE

BTI | Ufifrance Immobilier | 3T2025

Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital social de 825 100 euros. Enregistrée sous le n° 531 231 124 RCS Paris – APE 6630Z. Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le n° GP 11 000043. Agrément AIFM en date du 10 juin 2014. Titulaire de la carte professionnelle portant les mentions « Gestion Immobilière » et « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » numéro CPI 7501 2016 000 007 568, délivrée par la CCI de Paris Île-de-France et valable, et garantie par la société Liberty Mutual Insurance Europe SE, 42, rue Washington – 75008 Paris – police n° ABZX73-002.