



SCPI UFIFRANCE IMMOBILIER

— Rapport annuel 2025 —





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	9
• SFDR pour la SCPI Uifrance Immobilier	9



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



■ LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2025	26
--	-----------



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



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



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



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



■ GLOSSAIRE	58
--------------------	-----------



Madame, Monsieur,
Chers associés,

En l'espace de cinq ans, les cartes de l'immobilier européen ont été entièrement rebattues. C'est une lame de fond dont les effets sont vraisemblablement amenés à se maintenir dans le cycle de marché qui s'est dessiné peu à peu sur les deux dernières années. L'immobilier de bureau régnait en maître dans les volumes d'investissements et dans la composition du patrimoine immobilier de nombreuses Sociétés de Gestion immobilières. Aujourd'hui, les investissements sont beaucoup plus éclatés et la diversification des patrimoines par l'intégration de typologies immobilières moins tributaires des cycles économiques est la priorité.

Cette diversification accrue des patrimoines répond à une instabilité politique et économique devenue chronique, avec une acuité particulière en France, et à des chocs exogènes qui se sont multipliés sur ces 5 dernières années : la crise sanitaire en premier lieu, les conflits armés dans le monde ayant un impact direct sur la valeur des matières premières et les prix de l'énergie, l'explosion de l'inflation et une remontée des taux tout aussi brutale, ou encore le retour de mesures protectionnistes qui bouleversent les échanges commerciaux et l'équilibre de certains secteurs. Le sujet des négociations commerciales avec les États-Unis a été un élément-clé d'évolution de la conjoncture économique et boursière à partir d'avril 2025. Courant 2025 également, on pensait l'inflation maîtrisée. La Banque Centrale Européenne a abaissé les taux directeurs à partir du mois de juin 2025. À l'heure où nous écrivons, il n'est pas exclu que le conflit au Moyen-Orient et les tensions sur le prix de l'énergie ne remettent le sujet de l'inflation sur le devant de la scène.

Dans cet environnement pourtant complexe et mouvant, la SCPI Ufifrance Immobilier a conclu un exercice 2025 particulièrement dense quant à la gestion du patrimoine immobilier : celle-ci inclut la gestion locative, les cessions d'immeubles ou encore le pilotage des travaux de restructuration sur des actifs clés.

En revanche, compte tenu de la situation de l'immobilier de bureaux évoquée précédemment, le marché secondaire de la SCPI Ufifrance Immobilier a continué de refléter la frilosité des investisseurs vis-à-vis de la classe d'actifs, bien qu'elle ait déjà fortement corrigé à la baisse. Sur l'année, le prix d'exécution s'est replié de 28 % et le nombre de parts échangées est resté faible.

Le patrimoine de la SCPI recèle de beaux actifs situés dans Paris-même et son potentiel reste important. La Société de Gestion travaille à la réalisation de ce potentiel suivant trois axes majeurs pour cette année 2026 : la poursuite du plan de travaux en cours afin de maximiser le potentiel de revenus des actifs stratégiques, la poursuite du plan d'arbitrage pour maintenir la qualité du portefeuille et tirer parti de la création de valeur opérée sur le patrimoine, et enfin la gestion active des dettes 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



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



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 100 825 100 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'investissement 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 31/12/2025)

Marc Bertrand, Président

Aurélie Cohen, Directrice Générale

Charles Ragons, Directeur Général

Justine Mougin, Secrétaire Général

CONSEIL DE SURVEILLANCE (AU 31/12/2025)

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

Olivier Béal

Philippe Cairon

Léon Cornée

Sylvain Cosse

Sophie Dallière

ABEILLE VIE

SPIRICA

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 REIM.



Tous les montants indiqués dans ce rapport annuel sont exprimés en euros. L'ensemble des données financières de ce rapport proviennent de Praemia REIM France sauf mention contraire.

CHIFFRES CLÉS

La SCPI Ufrance Immobilier a été immatriculée le 5 octobre 1988 pour une durée statutaire de 99 ans. Ufrance 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.

	31/12/2025	31/12/2024
Nombre d'associés	8 443	8 350
Nombre de parts au capital	2 078 203	2 078 203
Valeur vénale du patrimoine immobilier et actif net réévalué des participations immobilières	384 092 609,68	430 648 666,04
Valeur vénale par transparence du patrimoine immobilier (incluant les actifs détenus indirectement)	467 750 487,35	524 937 732,39
Valeur comptable	364 941 034,42	372 189 298,29
Valeur de réalisation	339 065 244,84	369 810 767,92
Valeur de reconstitution	379 280 809,73	413 798 324,79
Capitalisation ⁽¹⁾	167 149 867,29	232 135 275,10
Revenus locatifs par part ⁽²⁾	5,67	6,67
Résultat par part ⁽²⁾	5,70	5,67
Dividende brut par part au titre de l'année ⁽²⁾	4,40	6,16
Distribution par part au titre de l'année ⁽²⁾	3,60	4,24
Revenus non récurrents ⁽³⁾	0,80	1,92
Report à nouveau par part ⁽²⁾	10,50	8,40
Surface en m ²	48 711	52 856
Nombre d'actifs (par transparence)	22	26
Prix d'exécution tout frais compris ⁽⁴⁾	80,43	111,70
Prix d'exécution net vendeur ⁽⁴⁾	72,00	100,00
Nombre de parts en attente de cession	31 918	28 720

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

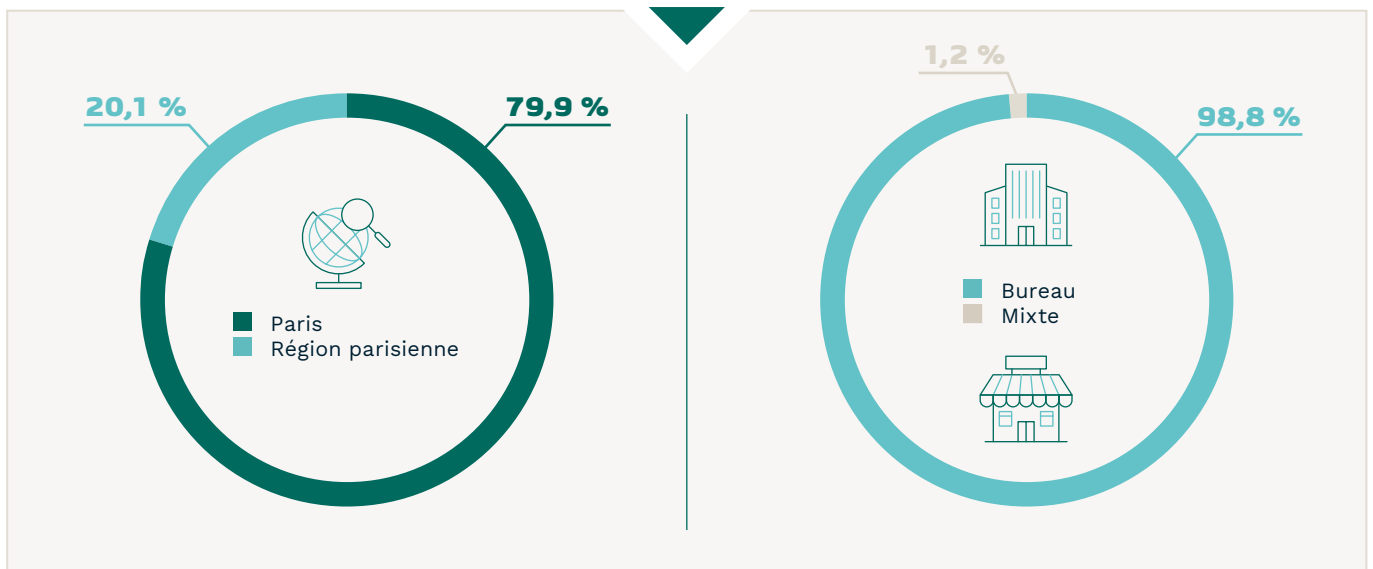
(2) Ces chiffres s'entendent pour une part en jouissance sur l'année.

(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 2025 sur le marché secondaire des parts.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2025⁽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

Si le marché semblait avoir amorcé une dynamique de reprise en fin d'année 2025 susceptible de se prolonger en 2026, la confiance a été stoppée par les tensions qui ont éclaté au Moyen-Orient. Grâce au cessez-le-feu signé début avril 2026 entre l'Iran et les États-Unis, le choc énergétique lié au conflit pourrait s'atténuer à condition que les hostilités ne redémarrent pas. Toutefois, la situation demeure fragile et les conséquences du conflit pourraient avoir un impact sur plusieurs mois. Pour l'heure, le PIB mondial a été revu à la baisse et devrait progresser de seulement 2,9 % en 2026. Concernant l'inflation, après avoir été considérée comme sous contrôle en 2026, elle est repartie à la hausse en raison du choc pétrolier provoqué par la guerre en Iran, et devrait continuer de progresser portée par les prix de l'énergie et les perturbations liées à l'approvisionnement.

Dans ce contexte international perturbé, la croissance de la zone euro a également été revue à la baisse à 0,8 % pour 2026. La guerre en Iran pourrait provoquer des hausses durables des prix du pétrole et des matières premières, avec un risque accru de maintien d'une inflation élevée en Europe, en raison de sa forte dépendance aux importations énergétiques. Dans ce contexte, la Banque Centrale Européenne pourrait être contrainte d'opter pour une politique monétaire moins accommodante. Malgré ces risques, l'économie européenne fait preuve d'une certaine résilience mais la croissance reste fragile et contrainte par des marges de manœuvre budgétaires limitées. Les investissements dans les infrastructures, la transition énergétique et l'intelligence artificielle constituent néanmoins des facteurs de soutien à moyen terme.

Après une phase de légère compression, les rendements obligataires ont enregistré des pressions à la hausse en raison de l'accroissement des incertitudes. Cette évolution reflète plusieurs dynamiques : une anticipation d'inflation qui est dorénavant considérée comme plus élevée en raison du choc énergétique provoqué par le conflit au Moyen-Orient, la volonté de la BCE de rester restrictive le temps qu'il conviendra pour garantir sa cible d'inflation à 2 % sur le long terme, des déficits budgétaires toujours considérés comme trop élevés et une incertitude globale qui demeure.

Les flux de capitaux ont totalisé plus de 200 milliards d'euros en Europe en 2025, soit un volume légèrement supérieur à 2024 (+4 % sur an). La majeure partie des investissements immobiliers (80 %) s'est portée sur sept pays : le Royaume-Uni (27 %), l'Allemagne (16 %), la France (13 %), la Suède (7 %), l'Espagne (6 %), les Pays-Bas (6 %) et l'Italie (5 %). Les investissements se sont répartis par classe d'actifs de la manière suivante : 36 % pour l'habitat et le serviciel (résidentiel, hôtellerie, santé), 38 % pour la consommation (commerce et logistique) et 26 % pour le secteur des bureaux. Par origine géographique des flux de capitaux, les investisseurs ont privilégié leur marché national (54 %), dominé par les privés (22 %), les institutionnels (20 %), les foncières cotées (6 %) et les utilisateurs (6 %). S'agissant des taux de capitalisation moyens à l'acquisition, le marché présente trois tendances : les actifs en compression (bureaux, santé, résidentiel), pour lesquels les investisseurs sont prêts à payer plus cher sur de l'ultra « prime » ; les actifs stables (commerce, logistique) ; et les actifs en décompression (hôtels), où les investisseurs recherchent un rendement plus élevé. Il demeure cependant fortement polarisé : les actifs « prime » restent très recherchés dans un contexte de sélectivité accrue, tandis que les biens secondaires subissent des

ajustements de valorisation et une liquidité limitée. Selon le « Consensus Indicator » de l'INREV (association européenne regroupant les investisseurs en fonds immobiliers non cotés) de décembre 2025, la confiance des investisseurs se renforce et l'optimisme progresse. L'indice de liquidité des investissements s'améliore, offrant davantage d'opportunités de transactions, tandis que l'indice d'accès au financement reste favorable, soutenant l'activité. Enfin, l'indice économique montre un léger rebond, traduisant un retour progressif de confiance dans l'environnement macroéconomique.

Par conséquent, la dynamique des volumes d'investissements traduit un marché encore sélectif, où les capitaux se dirigent majoritairement vers les actifs de qualité et les zones les plus résilientes. Une polarisation accrue est constatée : la demande reste forte sur les immeubles de qualité, mais les écarts de performance entre actifs « prime » et secondaires tendent à se creuser. Cette sélectivité, conjuguée à la stabilité attendue des taux directeurs et des rendements obligataires en zone euro, devrait continuer à influencer la répartition des flux d'investissements.

Durant sept trimestres consécutifs, la performance totale immobilière européenne est restée en territoire positif. La performance de l'immobilier européen a principalement été portée par la composante locative, dans un contexte de normalisation progressive des conditions macroéconomiques et financières. Toutefois, la dynamique de performance apparaît différenciée selon les classes d'actifs, reflétant des fondamentaux sectoriels hétérogènes, des rythmes de reprise variables et une sélectivité accrue des investisseurs.

Les marchés de bureaux restent confrontés à des fragilités structurelles, liées à une demande des utilisateurs encore inégale, à des niveaux de vacance élevés sur certains marchés et à des exigences accrues en matière de qualité et de durabilité des actifs. Si les actifs « prime » et bien localisés continuent de démontrer une certaine résilience, la performance globale du segment demeure pénalisée par les actifs secondaires délaissés.

Le segment du commerce présente une performance hétérogène. Les actifs bénéficiant de fondamentaux solides et d'un bon positionnement continuent d'afficher une relative résilience, tandis que les actifs secondaires demeurent exposés aux arbitrages de consommation et à des dynamiques d'enseignes plus contrastées. La performance du commerce reste principalement soutenue par les revenus locatifs, avec une reprise en capital encore progressive.

La logistique s'appuie sur des fondamentaux structurellement solides, portés par des moteurs de demande de long terme. Après plusieurs années de forte croissance, le segment entre toutefois dans une phase de stabilisation, caractérisée par une modération de la croissance locative et une normalisation des valeurs. La performance demeure positive, mais à un rythme plus mesuré qu'au cours des cycles précédents.

Le résidentiel conserve un profil défensif et résilient, soutenu par des déséquilibres persistants entre l'offre et la demande et par la relative sécurité des flux locatifs. La performance du segment reste largement portée par la composante locative, tandis que la performance en capital reste corrélée à l'évolution des conditions de financement.

Le secteur de la santé affiche des fondamentaux solides, soutenus par des tendances démographiques favorables



et par la nature essentielle des services qu'il accueille. Les actifs de santé bénéficient généralement de baux longs et de revenus sécurisés, conférant au segment un profil défensif. La performance demeure principalement tirée par les revenus, avec une visibilité relativement élevée à moyen terme, bien que la création de valeur en capital reste conditionnée à l'évolution des taux et à la liquidité des marchés.

Enfin, le secteur hôtelier bénéficie de la poursuite de la reprise des flux touristiques et d'une demande globalement soutenue. Le segment conserve un potentiel de création de valeur, sous réserve d'une gestion active des actifs et d'une bonne adaptation aux évolutions de la demande.

Marché de l'immobilier des bureaux en Europe

Le volume d'investissements en immobilier de bureaux en Europe a totalisé 52 milliards d'euros en 2025, un flux de capitaux en hausse de 13 % par rapport à 2024. Si les capitaux alloués aux bureaux secondaires sont revenus au niveau de 2023, la dynamique des flux d'investissements alloués aux emplacements centraux est en accélération continue depuis deux ans. Premier marché de bureaux d'Europe, le Royaume-Uni a totalisé environ 15 milliards d'euros en 2025 (+30 % sur un an), suivi par la France avec plus de 8 milliards d'euros (+24 %). En raison de leur taille, ces deux marchés ont porté la croissance de l'immobilier de bureaux en Europe. Cette dynamique a été largement tirée par leurs capitales : à Paris, le retour marqué des transactions de grande taille (comme l'acquisition du centre d'affaires Trocadéro par Blackstone) a soutenu l'activité, tandis qu'à Londres, la hausse du nombre de transactions (+58 %) a expliqué la dynamique du marché. Il convient de noter les très bons redémarrages des petits marchés comme les Pays-Bas, avec 2,6 milliards d'euros (+30 %), l'Italie avec 2,2 milliards d'euros (+35 %) et l'Espagne avec 2,3 milliards d'euros (+13 %). Malgré des investissements de plus de 7 milliards d'euros, l'Allemagne peine toujours à redémarrer franchement (-2 %).

Les rendements initiaux des bureaux « prime » et des emplacements secondaires ont connu une répartition équilibrée entre marchés stables et marchés en compression sur l'ensemble de l'année 2025 par rapport à fin 2024. Des compressions comprises entre 5 et 75 pb ont été enregistrées sur près de la moitié des marchés européens, comme en Allemagne, en Italie ou encore en Espagne. Il convient de noter que quelques décompressions comprises entre 5 et 100 pb ont été enregistrées notamment en France

et au Royaume-Uni sur des marchés secondaires. Les bureaux des quartiers centraux avec un rendement inférieur à 5,0 % sont localisés dans des villes comme Londres, Paris, Milan, Munich, Berlin, Madrid ou encore Barcelone. Il faut ajouter 50 à 200 points de base pour une localisation secondaire dans ces mêmes marchés.

Le marché européen locatif s'oriente vers une stabilisation de sa demande placée entre 11 et 12 millions de m² placés en 2025 (en glissement annuel). Premier marché d'Europe continentale, Paris demeure confrontée à un environnement atone en 2025, sans véritable rebond en fin d'année. La demande placée s'établit à 1,64 million de m², en recul de 9 % sur un an et de 19 % par rapport à la moyenne post-Covid. Le marché confirme une polarisation accrue et une sélectivité géographique renforcée des utilisateurs. Si la demande reste globalement résiliente, elle demeure attentiste, freinée par les incertitudes géopolitiques et macroéconomiques, la pression sur les coûts des entreprises et la poursuite des stratégies de rationalisation des surfaces.

La vacance des marchés des bureaux en Europe demeure très disparate selon les marchés. Si les marchés secondaires ont une vacance élevée, l'offre des Quartiers Centraux des Affaires demeure à des niveaux faibles. Ainsi, Paris intra-muros détient une vacance inférieure à 6 %, Londres Central, Berlin, Madrid ou Munich ont une vacance supérieure à 7 % et toujours inférieure à 10 %. Barcelone ou Francfort ont un taux de vacance supérieur à 10 %.

Les loyers des bureaux sont orientés à la hausse sur l'année 2025 par rapport à 2024. Le loyer « prime » facial du Quartier Central des Affaires parisien s'est stabilisé pour la première fois à 1 250 €/m² pour les actifs les plus qualitatifs à fin 2025. La Défense-Paris, Munich, Milan ou Rome offrent des loyers compris entre 600 et 800 €/m². Les quartiers centraux à Berlin, Madrid ou Barcelone ont des loyers d'environ 350-550 €/m². Les mesures d'accompagnement (franchises de loyer) sont très disparates selon les marchés. À titre d'exemple, ces mesures ont fortement progressé en Île-de-France puisqu'elles représentent désormais en moyenne 29 % du loyer facial, avec des niveaux atteignant 19 % dans le Paris Centre Ouest, 21 % dans le reste de Paris et culminant à 36 % à La Défense.

Source des données chiffrées : données PRAEMIA REIM Recherche et Stratégie d'après Allianz, Associations nationales du e-commerce (FEVAD, BEVH, etc.), BCE, BNP, BFS, CBRE, CBS, Codata, Colliers International, CSB, CSO, CZSO, Destatis, DST, DZS, Eurostat, FED, FMI, Green Street, IEIF, Immostat, INE, INE, INSEE, INSEE, INREV, ISTAT, JLL, Knight Frank, KSH, MKG, MSCI, OCDE, OMT, ONS, Oxford Economics, PMA, UN Tourism, RCA, Savills, SCB, SSB, Stat Poland, Statbel, Statista, Statistik Austria, Statistics Finland, Statistics Lithuania, STATEC, STR.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



LA DÉMARCHE RSE ET ISR DE PRAEMIA REIM FRANCE

Responsabilité Sociale de Praemia REIM France

Dès sa création en 2011, Praemia REIM France a manifesté sa volonté d'inscrire les enjeux environnementaux et sociaux au cœur des politiques d'investissements de ses fonds.

À partir de 2018, dans la continuité des orientations de gestion précédentes, Praemia REIM France a entrepris de formaliser son approche dans le domaine de l'Investissement Socialement Responsable (« ISR »). Depuis juillet 2019, Praemia 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.

En 2025, Praemia REIM France a mené l'exercice de double matérialité et a redéfini les axes prioritaires de sa stratégie

ESG groupe. Sa démarche ESG se structure autour de trois grands enjeux ESG définis pour leur importance stratégique et leur fort potentiel de création de valeur :

- **climat et résilience** : s'engager dans une stratégie bas carbone pour lutter contre le changement climatique et développer la performance et la résilience des bâtiments ;
- **qualité et confort** : développer des lieux de qualité pour répondre aux besoins des usagers et favoriser leur confort ;
- **investisseur responsable** : adopter une approche éthique et transparente dans nos échanges avec nos parties prenantes afin d'assurer une gouvernance exemplaire.

L'ensemble des informations et de la documentation relatives à l'Investissement Responsable chez Praemia 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 Praemia REIM France <https://www.praemiareim.fr/fr/isr-investir-responsable> et à la documentation du fonds disponible sur le site internet : <https://www.praemiareim.fr/fr/scpi-ufifrance-immobilier>.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION



RUE DES TROIS FONTANOT – NANTERRE (92)
Droits photo : Hugo Hebrard



RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

Au 31 décembre 2025, le patrimoine de la SCPI Ufifrance Immobilier compte 22 actifs et se compose, en valeur, de 98,8 % de bureaux et 1,2 % de locaux mixtes. La totalité de ces actifs se situent en région parisienne, dont près de 80 % à Paris intra-muros.

Au cours de l'année 2025, 3 actifs situés à Nanterre (92) et Paris (75) ont été cédés pour un montant total hors droits et net des frais de 21,6 millions d'euros. Par ailleurs, un actif situé à Paris (75) et détenu au travers d'une participation dans une SCI (gérée par Praemia Reim France) a également été cédé.

Le taux d'occupation financier⁽¹⁾ s'élève à 87,8 % au 31 décembre 2025. Il est en baisse par rapport au 31 décembre 2024. La vacance financière provient principalement de la Tour Hekla dont la commercialisation se poursuit et de l'actif 3^e Lieu situé à Paris et dont la fin de la restructuration est intervenue au cours de l'année 2025.

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 320 489 644 euros hors droits au 31 décembre 2025.

Sur le marché secondaire des parts, l'année 2025 a vu s'échanger 4 290 parts pour un montant total de 391 024 euros, soit un prix moyen d'exécution tous frais compris de 91,15 euros. Au 31 décembre 2025, le prix d'exécution tous frais compris s'élève à 80,43 euros et le prix d'exécution hors frais s'élève à 72,00 euros. Le nombre de parts en attente de retrait 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) s'élève à 31 918 parts, soit 1,54 % du nombre total de parts de votre SCPI.

Au titre de l'année 2025, le résultat net de votre SCPI s'élève à 5,70 euros par part. Nous vous proposons une distribution de 4,40 euros par part comprenant 0,80 euro de distribution de plus-values.

Par ailleurs, la Société de Gestion propose une réduction du montant des frais de transfert applicables en cas de mutation des parts sociales à la suite du décès d'un associé, et des frais de transfert et de mutation à titre gratuit. Outre cette réduction, les frais en cas de succession sont désormais appliqués par dossier (qui peut comprendre plusieurs héritiers) et non plus par héritier.

Enfin, il est présenté à l'assemblée générale une modification de la durée du mandat, des modalités de nomination de l'expert externe en évaluation et de la fréquence d'expertise conformément à la nouvelle rédaction de l'article R214-157-1 du Code monétaire et financier. L'expert est désormais désigné par la Société de Gestion sans validation de candidature par l'assemblée, pour 6 ans (au lieu de 5), et la fréquence d'expertise est portée à 3 ans (au lieu de 5), l'actualisation ayant toujours lieu annuellement pour cette SCPI, ou semestriellement en cas d'augmentation de capital.

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 2025, la SCPI Ufrance Immobilier détient un patrimoine de 22 actifs dont 21 immeubles de bureaux et un actif mixte (bureau, commerce, habitation) pour une surface totale de 48 711 m². Sur les 22 actifs qui composent le patrimoine 11 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 2025) est principalement composé d'actifs de bureaux (98,8 %) et est entièrement localisé en Île-de-France (dont 79,9 % à Paris intra-muros).

Répartition du patrimoine immobilier (en % de la valeur vénale des immeubles au 31/12/2025)

	BUREAU	MIXTE	TOTAL
Paris	78,7 %	1,2 %	79,9 %
Région parisienne	20,1 %	0,0 %	20,1 %
TOTAL	98,8 %	1,2 %	100,0 %

Évolution des valeurs vénales

La valeur vénale hors droits du patrimoine d'Ufrance Immobilier, établie par l'expert externe en évaluation Jones Lang Lasalle Expertises lors de la campagne d'expertise 2025, s'élève à 320 489 644 euros au 31 décembre 2025, 384 092 610 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 2025 et acquis depuis la création de la SCPI jusqu'en 2024, la valeur vénale globale du patrimoine immobilier est en baisse de 4,25 %.

Situation locative

Les revenus locatifs de la SCPI en 2025 s'élèvent à 11,8 millions d'euros, soit une baisse de 14,9 % par rapport à 2024. Elle s'explique principalement par les cessions réalisées au cours de l'année et par certains congés reçus.

Les 10 principaux locataires en termes de loyer annualisé représentent 74,2 % de l'ensemble des flux locatifs.

Top 10

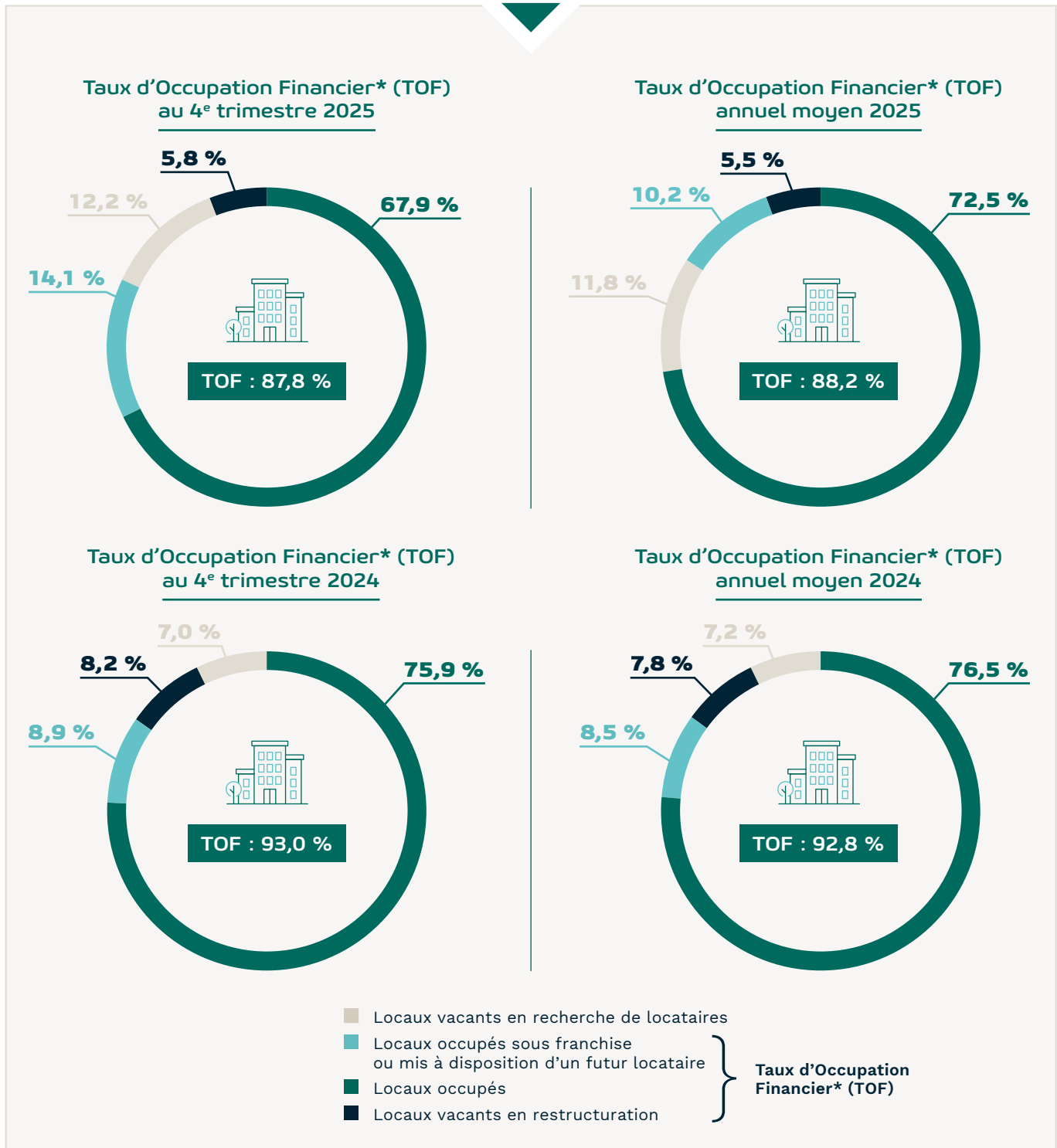
LOCATAIRE	SECTEUR D'ACTIVITÉ	ACTIF	VILLE	ADRESSE	TYPOLOGIE	NOMBRE DE BAUX	LOYER ANNUEL*	% DU REVENU LOCATIF*
POLÈNE	Maroquinerie	Louvre Montmartre	Paris (75)	60-62, rue du Louvre	Bureau	1 bail	3 434 579	14,6 %
NEXANS FRANCE	Énergie	Le Vinci	Courbevoie (92)	4, allée de l'Arche	Bureau	1 bail	2 451 860	10,4 %
LESPACE – MORNING	Coworking	Miromesnil	Paris (75)	69-71, rue Miromesnil	Bureau	1 bail	2 197 260	9,4 %
MANO MANO	Bricolage	Pearl	Paris (75)	52-54, rue Bayen	Bureau	1 bail	1 872 021	8,0 %
ISCOM	École	Londres	Paris (75)	4, Cité de Londres	Bureau	1 bail	1 580 830	6,7 %
NESTLÉ FRANCE	Agroalimentaire	Shift	Issy-les-Moulineaux (92)	34, rue Guynemer	Bureau	1 bail	1 392 106	5,9 %
MUSÉE DU LOUVRE	Culture	Sainte-Anne	Paris (75)	4-8, rue Sainte-Anne	Bureau	2 baux	1 185 700	5,1 %
MATA CAPITAL MANAGEMENT	Finance	Giraudoux	Paris (75)	18, rue Jean Giraudoux	Bureau	2 baux	1 136 390	4,8 %
OCDE	Finance	Boulogne Le Gallo	Boulogne-Billancourt (92)	46, quai Alphonse Le Gallo	Bureau	1 bail	1 080 764	4,6 %
SIMON ASSOCIÉS	Juridique	Monceau	Paris (75)	47, rue de Monceau	Bureau	1 bail	1 073 598	4,6 %
TOTAL							17 405 107	74,2 %

* Par transparence et en quote-part de détention.

Les locataires actuels ne présagent pas des locataires futurs.



Le taux d'occupation financier* s'élève à 87,8 % au 31 décembre 2025. Il a été calculé selon la méthode de calcul recommandée par l'ASPIM. Le taux d'occupation financier est en baisse par rapport à la même période en 2024. Le taux d'occupation financier moyen pour l'année 2025 est de 88,2 %.



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



En termes de surfaces, sur les 48 711 m² du patrimoine immobilier d’Ufifrance Immobilier, 9 686 m² étaient vacants au 31 décembre 2025, soit un taux d’occupation physique de 80,1 %⁽¹⁾ à cette date.

Surfaces vacantes au 31/12/2025

ACTIF	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² *	LOYER ANNUEL POTENTIEL*
Saint-Germain	Paris (75)	120, boulevard Saint-Germain	Bureau	1 901	1 656 922
Tour Hekla**	Puteaux (92)	Avenue du Général de Gaulle	Bureau	2 855	1 457 911
3 ^e Lieu	Paris (75)	3-5, rue de Metz	Bureau	1 424	1 048 432
Cambium	Nanterre (92)	85-93, rue des 3 Fontanot	Bureau	2 075	622 530
Hauteville	Paris (75)	18, rue d'Hauteville	Bureau	303	171 441
Plein Centre II	Montigny-Le-Bretonneux (78)	41-43, avenue du Centre	Bureau	954	143 100
Ardeko	Boulogne-Billancourt (92)	58, avenue Émile Zola	Bureau	136	59 524
Sainte-Anne	Paris (75)	4-8, rue Sainte-Anne	Habitation	26	8 694
Monceau	Paris (75)	47, rue de Monceau	Archive	13	0
TOTAL				9 686	5 168 554

* Par transparence et en quote-part de détention.

** Actif non géré par Praemia REIM France.

Au cours de l’année 2025, 1 595 m² ont été libérés. Les congés reçus en 2025 pour l’année 2026 portent sur 5 086 m², soit 10,44 % de la surface en exploitation.

Congés – Libérations 2025

LOCATAIRE	ACTIF	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² *	LOYER ANNUEL POTENTIEL*	DATE DE DÉPART
ALMAVIA	Hauteville	Paris (75)	18, rue d'Hauteville	Bureau	303	173 241	30/11/2025
LA BANQUE POSTALE	Giraudoux	Paris (75)	18, rue Jean Giraudoux	Bureau	259	167 450	31/05/2025
MGEN MUTUELLE	Plein Centre II	Montigny-le-Bretonneux (78)	41-43, avenue du Centre	Bureau	946	134 520	31/03/2025
MATA CAPITAL	Giraudoux	Paris (75)	18, rue Jean Giraudoux	Réserves	87	21 750	01/04/2025
REALFIMM	Sainte-Anne	Paris (75)	4-8, rue Sainte-Anne	Parking	-	1 125	31/12/2025
BOCHI	Sainte-Anne	Paris (75)	4-8, rue Sainte-Anne	Parking	-	1 125	30/11/2025
TOTAL LIBÉRATIONS 2025					1 595	499 211	

* Par transparence et en quote-part de détention.

Congés – Libérations à venir

LOCATAIRE	ACTIF	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² *	LOYER ANNUEL POTENTIEL*	DATE DE DÉPART
APPARTEMENT 2B	Sainte-Anne	Paris (75)	4-8, rue Sainte-Anne	Habitation	26	8 585	26/01/2026
NESTLÉ FRANCE	Shift	Issy-les-Moulineaux (92)	34, rue Guynemer	Bureau	1 205	653 000	25/02/2026
CRÉDIT DU NORD	Plein Centre II	Montigny-le-Bretonneux (78)	41-43, avenue du Centre	Bureau	92	15 786	28/02/2026
NEXANS FRANCE	Le Vinci	Courbevoie (92)	4, allée de l'Arche	Bureau	3 729	1 750 233	01/05/2026
RIEGELEIN FRANCE	Hauteville	Paris (75)	18, rue d'Hauteville	Bureau	34	20 557	30/06/2026
TOTAL DES CONGÉS ET LIBÉRATIONS À VENIR EN 2026					5 086	2 448 161	

* Par transparence et en quote-part de détention.

(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.



9 nouveaux baux et 5 renouvellements ont été finalisés au cours de l'exercice 2025 et ont permis de louer ou relouer 3 605 m² :

Actions commerciales – Nouveaux baux

LOCATAIRE	ACTIF	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² **	LOYER ANNUEL*	DATE D'EFFET
MATA CAPITAL MANAGEMENT	Giraudoux	Paris (75)	18, rue Jean Giraudoux	Bureau	503	219 421	01/06/2025
ARDIAN	Tour Hekla**	Puteaux (92)	Avenue du Général de Gaulle	Bureau	139	77 367	13/11/2025
EUROPCAR FRANCE	Ardeko	Boulogne-Billancourt (92)	58, avenue Émile Zola	Bureau	93	47 078	01/07/2025
LYNXEO FRANCE	Tour Hekla**	Puteaux (92)	Avenue du Général de Gaulle	Bureau	96	43 807	01/04/2025
VITRINEMEDIA ENTERPRISE	Ardeko	Boulogne-Billancourt (92)	58, avenue Émile Zola	Bureau	47	21 445	01/07/2025
GECI INTERNATIONAL	Ardeko	Boulogne-Billancourt (92)	58, avenue Émile Zola	Bureau	25	11 746	01/04/2025
PRINCIPALES COMMERCIALISATIONS 2025					903	420 864	
AUTRES COMMERCIALISATIONS 2025					80	28 125	
TOTAL COMMERCIALISATIONS 2025					983	448 989	

* Par transparence et en quote-part de détention.

** Actif non géré par Praemia REIM France.

Actions commerciales – Renouvellements et avenants

LOCATAIRE	ACTIF	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² **	LOYER ANNUEL*	DATE D'EFFET
ALTICE FRANCE	Quadrans Ouest	Paris (75)	2-32, rue Lucien Bossoutrot	Bureau	919	582 369	01/04/2025
ALTICE FRANCE	Quadrans Sud	Paris (75)	2-32, rue Lucien Bossoutrot	Bureau	764	490 152	01/04/2025
SPACE MANAGEMENT	Hauteville	Paris (75)	18, rue d'Hauteville	Bureau	494	296 400	01/05/2025
CARTE NOIRE	Ardeko	Boulogne-Billancourt (92)	58, avenue Émile Zola	Bureau	282	136 555	01/07/2025
EURO INFORMATION SERVICES	Nanterre Clémenceau	Nanterre (92)	126, avenue Georges Clémenceau	Bureau	163	29 327	16/06/2025
TOTAL					2 622	1 534 803	

* 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 2025.

Cessions de l'année

Au cours de l'année 2025, 1 actif de bureau détenu au travers d'une participation dans la SCI Quadrans Est (gérée par Praemia REIM France) a été cédé. Ufifrance Immobilier détient au 31 décembre 2025 la même quote-part et le même nombre de parts dans cette participation.

DATE DE CESSION	DATE D'ACQUISITION	ACTIF	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	QUOTE-PART DE DÉTENTION	SURFACE EN M ² **	PRIX DE CESSION NET DES FRAIS*
22/05/2025	20/12/2012	Bonaparte	Paris (75)	64, rue Bonaparte	Commerce	100,00 %	340	18 960 000
22/05/2025	03/04/2013	Bonaparte	Paris (75)	64, rue Bonaparte	Commerce	100,00 %	529	
08/10/2025	27/04/1990	Clémenceau	Nanterre (92)	126, avenue Georges Clémenceau	Bureau	100,00 %	2 326	2 658 529
TOTAL							3 195	21 618 529

* 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 2025.

ENSEMBLE DES TRAVAUX	
Travaux réalisés	6 575 880,93
Provision pour gros entretien au 31 décembre 2025	800 022,25

Sur l'exercice 2025, les travaux les plus significatifs comptabilisés sont les suivants :

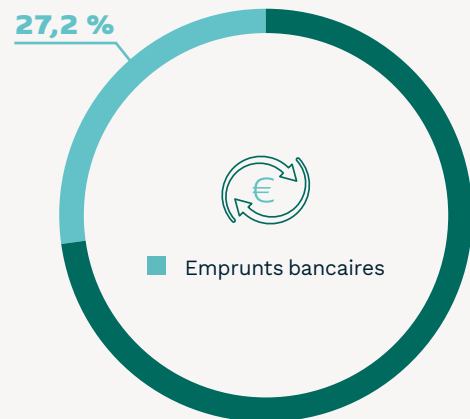
GROS TRAVAUX	
Saint-Germain – 120, boulevard Saint-Germain – Paris (75)	3 535 779,28
Cambium – 85-93, rue des Trois Fontanot – Nanterre (92)	1 788 779,38
Louvre – 60-62, rue du Louvre – Paris (75)	500 262,84
Plein centre II – 41-43, avenue du Centre – Montigny-Le-Bretonneux (78)	292 907,80
Giraudoux – 18, rue Jean Giraudoux – Paris (75)	209 127,51
TOTAL	6 326 856,81

Ratio d'endettement au 31 décembre 2025

RATIO D'ENDETTEMENT	
Ratio d'endettement maximal statutaire	40 %
Valeur d'expertise au 31/12/2025*	467 750 488
Dettes au 31/12/2025**	126 628 939
Ratio d'endettement 2025	27,07 %
Effet de levier (méthode de l'engagement)	1,4

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

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



DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS : 27,2 %



RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

Au terme de l'exercice 2025, le résultat de la SCPI Ufifrance Immobilier s'élevait à 11 846 562,50 euros, portant ainsi, compte tenu du report à nouveau de l'exercice antérieur de 17 462 975,74 euros le montant total distribuable à 29 309 538,24 euros.

La distribution de dividendes au titre de l'exercice 2025 s'est élevée à 7 481 530,80 euros, soit 3,60 euros pour une part en jouissance tout au long de l'année.

Au titre de l'exercice 2025, une distribution de plus-value de 0,80 euro par part a également été réalisée.

Taux de Rendement Interne (TRI)

TRI ⁽¹⁾ 5 ans (2021-2025)	-7,84 %
TRI ⁽¹⁾ 10 ans (2016-2025)	-0,45 %
TRI ⁽¹⁾ 15 ans (2011-2025)	2,39 %
TRI ⁽¹⁾ 20 ans (2006-2025)	3,53 %

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

Évolution du prix de la part

	2021	2022	2023	2024	2025
Prix d'exécution, tout frais compris au 1 ^{er} janvier ⁽¹⁾	151,92	151,92	153,03	122,87	111,70
Résultat ⁽²⁾	7,25	7,34	5,58	5,67	5,70
Dividende annuel brut et fiscalité étrangère	8,40	7,34	7,20	6,16	4,40
Dont pourcentage de revenus non récurrents	14,29 %	1,87 %	26,67 %	31,17 %	18,18 %
Taux de distribution ⁽³⁾	5,52 %	4,83 %	4,72 %	4,05 %	3,62 %
Performance globale annuelle ⁽⁴⁾	5,24 %	5,21 %	4,57 %	(16,14 %)	(21,36 %)
Report à nouveau cumulé par part en capital ^{(2) (5)}	6,53	6,67	6,97	8,40	10,50

(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) Performance globale annuelle (PGA) : Elle 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.

(5) Report à nouveau après affectation du résultat.

Après affectation du résultat 2025, le report à nouveau s'élèvera à 21 828 007,44 euros, soit 10,50 euros par part et plus de 1 064 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 2025, au nombre de 8 443.

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⁾
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
2025	317 965 060,00	-	2 078 203	8 443	-	80,43

(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 2025, 4 290 parts se sont échangées sur le marché secondaire d'Ufifrance Immobilier. Le prix d'exécution tous frais compris (80,43 euros au 5 décembre 2025) permet d'établir la capitalisation d'Ufifrance Immobilier, en valeur d'achat, à 167 149 867 euros.

Les ordres de vente confirmés et non confirmés (parts ayant pris rang dans le registre, mais ne pouvant participer à la compensation en raison d'une incomplétude du dossier client) n'ayant pas trouvé de contrepartie, en date de la dernière confrontation de l'année, représentent 31 918 parts, soit 1,54 % 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 2025, 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 CESSIONS OU DE RETRAITS EN SUSPENS AU 31/12/2025	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UNE CESSION OU D'UN RETRAIT	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CESSIONS, LES RETRAITS (EN EUROS HT)
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
2025*	4 290	0,21 %	31 918	4 mois	0

* À partir de 2025, le nombre de demande de cessions ou de retraits en suspens 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).

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

	2021		2022		2023		2024		2025	
	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU
REVENUS										
Recettes locatives brutes	6,66	64,13 %	5,43	58,72 %	5,07	56,80 %	6,67	66,33 %	5,67	61,23 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,00	0,00 %	0,01	0,11 %	0,53	5,99 %	0,76	7,53 %	0,30	3,24 %
Produits divers	3,73	35,87 %	3,81	41,17 %	3,32	37,21 %	2,63	26,14 %	3,29	35,53 %
TOTAL DES REVENUS	10,39	100,00 %	9,25	100,00 %	8,93	100,00 %	10,06	100,00 %	9,26	100,00 %
CHARGES										
Commissions de gestion	0,81	7,80 %	0,64	6,92 %	0,71	7,95 %	0,88	8,75 %	0,80	8,64 %
Autres frais de gestion*	0,71	6,86 %	1,24	13,41 %	2,52	28,23 %	2,19	21,79 %	1,59	17,17 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,10	0,92 %	0,16	1,73 %	0,06	0,67 %	0,13	1,29 %	0,26	2,81 %
Charges immobilières non récupérées	0,76	7,34 %	0,34	3,68 %	0,44	4,93 %	0,39	3,88 %	0,34	3,67 %
SOUS-TOTAL DES CHARGES EXTERNES	2,38	22,92 %	2,38	25,74 %	3,73	41,79 %	3,59	35,71 %	2,99	32,29 %
Amortissements nets										
Patrimoine	0,09	0,85 %	0,11	1,19 %	0,13	1,46 %	0,11	1,09 %	0,06	0,68 %
Autres (charges à étaler)										
Provisions										
Dotation nette relative aux provisions pour gros entretien	(0,02)	(0,20 %)	(0,16)	(1,73 %)	0,09	1,01 %	0,06	0,60 %	0,03	0,32 %
Dotation nette relative aux autres provisions ⁽¹⁾	0,69	6,68 %	(0,42)	(4,54 %)	(0,60)	(6,72 %)	0,62	6,18 %	0,47	5,11 %
SOUS-TOTAL DES CHARGES INTERNES	0,76	7,33 %	(0,47)	(5,08 %)	(0,38)	(4,26 %)	0,79	7,87 %	0,57	6,11 %
TOTAL DES CHARGES	3,14	30,25 %	1,91	20,66 %	3,35	37,53 %	4,38	43,58 %	3,56	38,40 %
RÉSULTAT	7,25	69,75 %	7,34	79,34 %	5,58	62,47 %	5,67	56,42 %	5,70	61,60 %
Report à nouveau	6,53	62,82 %	6,67	72,10 %	6,97	78,10 %	8,40	83,56 %	10,50	113,43 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	7,20	69,31 %	7,20	77,86 %	5,28	59,15 %	4,24	42,16 %	3,60	38,88 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	7,20	69,31 %	7,20	77,86 %	5,14	57,61 %	4,01	39,90 %	3,51	37,90 %

* 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 2025 d'Ufifrance Immobilier sont en baisse de 7,92 % par rapport à 2024.

Le résultat d'Ufifrance Immobilier s'établit à 5,70 euros par part, en hausse de 0,53 % par rapport à l'exercice 2024. La distribution de dividendes s'établit à 3,60 euros par part et le report à nouveau est porté à 10,50 euros par part.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



VALEURS DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2025

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 immobilier détenu en direct résultant des expertises réalisées et des actifs nets réévalués des participations immobilières augmentée de la valeur 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	269 435 623,58		
Participations financières	153 500 660,17		
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(57 995 249,33)		
Valeur comptable	364 941 034,42	175,60	
Valeur des immeubles « actuelle »	320 489 644,00		
Valeur des parts de sociétés « actuelle »	63 602 965,68		
Valeur des instruments de trésorerie « actuelle »	5 179,00		
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(45 032 543,84)		
Valeur de réalisation	339 065 244,84	163,15	
Valeur de réalisation	339 065 244,84	163,15	89,40 %
Droits d'enregistrement	20 760 349,71	9,99	5,47 %
Frais d'acquisition des immeubles ⁽¹⁾	491 174,69	0,24	0,13 %
Commissions de souscription ⁽²⁾	18 964 040,49	9,13	5,00 %
Valeur de reconstitution	379 280 809,73	182,50	100,00 %

(1) Depuis 2023, la valeur de reconstitution a été augmentée du taux moyen de frais d'acquisitions (autres que les droits d'enregistrement et frais de notaire) constatés depuis l'origine sur l'ensemble du patrimoine de la SCPI. Au 31 décembre 2025, celui-ci ressort à 0,1269 %.

(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 31/12/2024*	DURANT L'ANNÉE 2025	TOTAL AU 31/12/2025
Fonds collectés	442 870 893,31		442 870 893,31
Plus et moins-values sur cessions d'immeubles	14 636 196,54	(11 613 519,20)	3 022 677,34
Moins-values renouvellements d'immobilisations	(1 202 002,38)	223,63	(1 201 778,75)
Achats et cessions d'immeubles (directs ou indirects)	(446 441 205,95)	22 289 849,78	(424 151 356,17)
Comptes courants	(23 985 183,61)	(1 751 451,56)	(25 736 635,17)
Amortissements des constructions	12 215 001,89	162 663,10	12 377 664,99
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	81 000 000,00	(16 000 000,00)	65 000 000,00
SOMMES RESTANTES À INVESTIR	(22 501 886,05)	(6 912 234,25)	(29 414 120,30)

* 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 2025, 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)		27 082,72	(22 093,89)	(20 260,27)	944 375,28	929 103,84
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)		0,46 %	(0,37 %)	(0,34 %)	15,88 %	15,62 %
% 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)				120 117,86	2 621 774,89	2 741 892,75
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)						
% du CA de l'exercice (TTC)				0,50 %	10,87 %	11,37 %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (TTC)						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-10 du Code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délai légal : 30 jours					

CHANGEMENT SUBSTANTIEL DU FIA DURANT L'EXERCICE ÉCOULÉ

Il n'y a pas eu de changement substantiel durant l'exercice 2025.



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)	48 327		384	48 711
Prix d'acquisition à l'acte hors droits	411 264 706,32		1 704 185,00	412 968 891,32
Valeurs estimées du patrimoine	462 344 837,35	-	5 405 650,00	467 750 487,35

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	-	61 628 938,73	61 628 938,73
Emprunts affectés à l'exploitation	65 000 000,00	-	65 000 000,00
Lignes de crédits	-	-	-
Découverts bancaires	-	-	-

Transparisation : résultats retenus en pourcentage de détention

	2025			2024			VARIATION
	PATRIMOINE DÉTENU EN DIRECT	PATRIMOINE DES FILIALES	RÉSULTAT COMBINÉ	PATRIMOINE DÉTENU EN DIRECT	PATRIMOINE DES FILIALES	RÉSULTAT COMBINÉ	
RÉSULTAT IMMOBILIER	10 494 030,90	7 973 563,42	18 467 594,32	12 792 232,60	8 200 845,10	20 993 077,70	(2 525 483,38)
Produits immobiliers	12 077 222,06	9 302 122,40	21 379 344,46	14 078 153,03	9 370 660,83	23 448 813,86	(2 069 469,40)
Loyers	11 824 633,30	9 302 122,40	21 126 755,70	14 013 203,03	9 370 660,83	23 383 863,86	(2 257 108,16)
Reprises provision pour gros entretien	252 588,76	0,00	252 588,76	64 950,00	0,00	64 950,00	187 638,76
Charges immobilières	(1 583 191,16)	(1 328 558,98)	(2 911 750,14)	(1 285 920,43)	(1 169 815,73)	(2 455 736,16)	(456 013,98)
Charges non récupérables	(713 979,41)	(1 224 407,44)	(1 938 386,85)	(817 215,82)	(1 080 377,44)	(1 897 593,26)	(40 793,60)
Travaux non récupérables et gros entretien	(550 672,75)	(104 151,54)	(654 824,29)	(269 289,61)	(89 438,29)	(358 727,90)	(296 096,39)
Dotations aux provisions pour gros entretien	(318 539,00)	0,00	(318 539,00)	(199 415,00)	0,00	(199 415,00)	(119 124,00)
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(2 502 033,13)	(2 639 923,01)	(5 141 956,14)	(2 884 146,72)	(617 411,34)	(3 501 558,06)	(1 640 398,08)
Produits d'exploitation	499 804,60	6 509,22	506 313,82	143 866,08	44 044,05	187 910,13	318 403,68
Autres produits d'exploitations	251 981,22	6 493,22	258 474,44	55 526,32	4,48	55 530,80	202 943,65
Reprises de provisions pour créances douteuses	247 823,38	15,99	247 839,37	88 339,76	44 039,58	132 379,34	115 460,04
Reprises de provisions d'exploitation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Charges d'exploitation	(3 001 837,73)	(2 646 432,22)	(5 648 269,95)	(3 028 012,80)	(661 455,39)	(3 689 468,19)	(1 958 801,76)
Commissions de gestion de la SGP	(1 669 056,60)	(448 358,72)	(2 117 415,32)	(1 833 627,60)	(478 655,11)	(2 312 282,71)	194 867,39
Autres charges d'exploitation	(630 880,57)	(323 208,19)	(954 088,76)	(358 049,89)	(167 501,05)	(525 550,94)	(428 537,82)
Dotations aux créances douteuses	(422 984,22)	(16 971,01)	(439 955,23)	(611 442,84)	(15 299,22)	(626 742,06)	186 786,83
Dotation aux provisions d'exploitation	(148 966,58)	(1 857 894,30)	(2 006 860,88)	0,00	0,00	0,00	(2 006 860,88)
Dotation aux amortissements des immobilisations	(129 949,76)	0,00	(129 949,76)	(224 892,47)	(0,00)	(224 892,47)	94 942,71



.../...

	2025			2024			VARIATION
	PATRIMOINE DÉTENU EN DIRECT	PATRIMOINE DES FILIALES	RÉSULTAT COMBINÉ	PATRIMOINE DÉTENU EN DIRECT	PATRIMOINE DES FILIALES	RÉSULTAT COMBINÉ	
RÉSULTAT FINANCIER	(3 060 938,12)	(1 240 860,73)	(4 301 798,85)	(3 621 890,87)	(1 102 624,06)	(4 724 514,93)	422 716,08
Produits financiers	254 117,52	204 340,52	458 458,04	1 267 777,84	663 825,15	1 931 602,99	(1 473 144,95)
Intérêts des comptes courants (reçus)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres produits financiers	254 117,52	204 340,52	458 458,04	1 267 777,84	663 825,15	1 931 602,99	(1 473 144,95)
Reprises de provision des charges financières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Charges financières	(3 315 055,64)	(1 445 201,25)	(4 760 256,89)	(4 889 668,71)	(1 766 449,21)	(6 656 117,92)	1 895 861,03
Intérêts des emprunts	(2 570 729,75)	(1 426 103,49)	(3 996 833,24)	(4 073 587,67)	(1 728 191,28)	(5 801 778,95)	1 804 945,72
Intérêts des comptes courants (versés)	0,00	(3 148,14)	(3 148,14)	0,00	246,65	246,65	(3 394,79)
Autres charges financières	(84 928,08)	(601,22)	(85 529,30)	(48 975,02)	(53,15)	(49 028,17)	(36 501,13)
Dépréciations des charges financières	(659 397,81)	(15 348,40)	(674 746,21)	(767 106,02)	(38 451,43)	(805 557,45)	130 811,24
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	0,00	(317 965,32)	(317 965,32)	(10 068,77)	(7 946,31)	(18 015,08)	(299 950,24)
Produits exceptionnels	0,00	0,00	0,00	47 945,17	4 749,30	52 694,47	(52 694,47)
Charges exceptionnelles	0,00	(317 965,32)	(317 965,32)	(58 013,94)	(12 695,61)	(70 709,55)	(247 255,77)
RÉSULTATS DE L'EXERCICE COMBINÉS	4 931 059,65	3 774 814,36	8 705 874,01	6 276 126,24	6 472 863,39	12 748 989,63	(4 043 115,62)
Différentiel <i>cash-flow</i> immobilier / distributions versées à la SCPI (Prélevé (+) ou conservé (-) dans les réserves des filiales)			165 148,34			(962 750,17)	1 127 898,51
Écart relevant des différences de traitements Plans Comptables SCPI / PCG (autre que les éléments de <i>cash-trap</i>)			2 975 540,14			0,00	2 975 540,14
RÉSULTAT COMPTABLE DE LA SCPI			11 846 562,50			11 786 239,47	60 323,03

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 1,4 au 31 décembre 2025. 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 2025, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires, contractuelles ou relevant des politiques internes, ou de niveau anormal du risque d'investissement du Fonds qui aurait pu entraîner une modification du profil de risque de la SCPI.



PROFIL DE LIQUIDITÉ

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

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

Au 31 décembre 2025, 31 918 parts 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) sont en attente de retrait. La liquidité de la SCPI Ufrance Immobilier est par conséquent peu organisée. 100 % des actifs de la SCPI sont considérés non liquides. Aucun de ces actifs ne fait l'objet d'un traitement spécial.

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

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

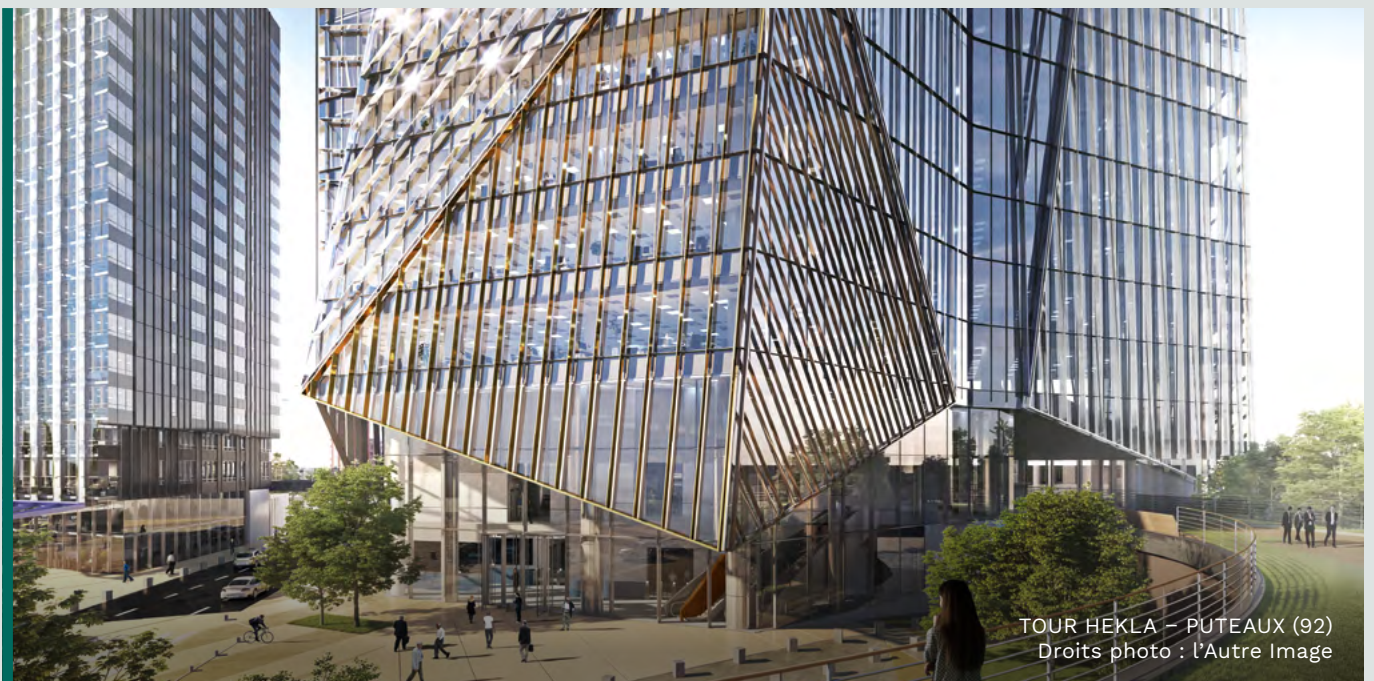
Ces collaborateurs sont identifiés comme étant des preneurs de risques : membres du Directoire, gérants immobilier, responsables de département, collaborateurs exerçant des fonctions de contrôle ou de gestion des risques, ...

En 2025, 33 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.





ÉLÉMENTS QUANTITATIFS DE LA RÉMUNÉRATION PERÇUE AU TITRE DE LA PERFORMANCE 2025

L'enveloppe de rémunération brute attribuée par Praemia REIM France à ses collaborateurs a représenté 20 851 963 euros pour un effectif moyen de 237,46 ETP. Praemia REIM France a consacré un budget de 32 % (79 % en rémunération fixe et 21 % 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 2025
Salaires fixes	18 589
% du total des rémunérations	89 %
Rémunérations variables totales (différées + non différées)	2 263
% du total des rémunérations	11 %
dont rémunérations variables non différées	2 263
dont rémunérations variables différées	0
TOTAL	20 852
ETP moyen	237,46

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'investissement ou de la Société de Gestion :

RÉMUNÉRATION DES PERSONNELS IDENTIFIÉS PRENEURS DE RISQUES EN MILLIERS D'EUROS	AU TITRE DES PERFORMANCES 2025
Rémunération des preneurs de risques ayant un impact direct sur le profil de risque des véhicules d'investissement (dirigeants, gérants, ...)	4 017
%	61 %
Rémunération des « cadres supérieurs » (directeurs et responsables de départements non gérants, ...)	2 561
%	39 %
TOTAL	6 578
Dont salaires fixes	79 %
Dont rémunération variable	21 %

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.

LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2025



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



ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2025

	31/12/2025		31/12/2024	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	269 435 623,58	320 489 644,00	294 696 147,88	342 361 709,85
Terrains et constructions locatives	259 842 581,84	320 489 644,00	285 125 065,44	342 361 709,85
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations en cours	4 621 926,09		4 362 455,11	
Agencements, aménagements, installations	6 186 188,07		6 299 631,53	
Amortissements des aménagements et installations	(1 215 072,42)		(1 091 004,20)	
Provisions liées aux placements immobiliers	(13 177 687,24)		(12 979 073,90)	
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	(12 377 664,99)		(12 215 001,89)	
Gros entretien	(800 022,25)		(764 072,01)	
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés	153 500 660,17	63 602 965,68	150 654 053,87	88 286 956,19
Immobilisations financières contrôlées	153 500 660,17	63 602 965,68	150 654 053,87	88 286 956,19
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Capital non libéré des immobilisations financières contrôlées				
TOTAL I (Placements immobiliers)	409 758 596,51	384 092 609,68	432 371 127,85	430 648 666,04
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Titres financiers non contrôlés	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances rattachées à des participations	25 841 371,23	25 841 371,23	24 100 280,11	24 100 280,11
Avances en comptes courants et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	25 841 371,23	25 841 371,23	24 100 280,11	24 100 280,11
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)	25 841 371,23	25 841 371,23	24 100 280,11	24 100 280,11
AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation	23 381,22	23 381,22	15 476,02	15 476,02
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que des titres de participation	23 381,22	23 381,22	15 476,02	15 476,02
Créances	5 813 684,06	5 813 684,06	7 578 926,12	7 578 926,12
Locataires et comptes rattachés	3 028 769,08	3 028 769,08	2 981 113,88	2 981 113,88
Provisions pour dépréciation des créances locataires	(1 339 699,15)	(1 339 699,15)	(1 164 538,31)	(1 164 538,31)
Créances fiscales	310 213,74	310 213,74	295 098,43	295 098,43
Fournisseurs et comptes rattachés	2 801,42	2 801,42	46 506,47	46 506,47
Autres créances	3 811 598,97	3 811 598,97	5 420 745,65	5 420 745,65
Valeurs de placement et disponibilités	3 418 890,02	3 209 087,27	4 612 564,90	3 956 496,34
Valeurs mobilières de placement				
Instruments de trésorerie	214 981,75	5 179,00	874 379,56	218 311,00
Disponibilités	3 203 908,27	3 203 908,27	3 738 185,34	3 738 185,34
Fonds de remboursement				
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	9 255 955,30	9 046 152,55	12 206 967,04	11 550 898,48
AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	(835 216,58)	(835 216,58)	(686 250,00)	(686 250,00)
Dettes	(79 091 452,35)	(79 091 452,35)	(95 805 630,80)	(95 805 630,80)
Dettes financières				
– Dépôts et cautionnements reçus	(3 232 549,02)	(3 232 549,02)	(3 417 505,01)	(3 417 505,01)
– Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	(65 111 538,16)	(65 111 538,16)	(81 258 915,67)	(81 258 915,67)
– Emprunts et dettes financières divers				
– Banques créditrices	(6 703,11)	(6 703,11)	(11 044,44)	(11 044,44)
Dettes d'exploitation				
– Fournisseurs et comptes rattachés	(813 128,34)	(813 128,34)	(820 080,52)	(820 080,52)
– Locataires et comptes rattachés	(547 003,04)	(547 003,04)	(553 373,07)	(553 373,07)
Dettes diverses				
– Dettes fiscales	(990 952,16)	(990 952,16)	(1 016 978,38)	(1 016 978,38)
– Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	(715 133,71)	(715 133,71)	(691 561,42)	(691 561,42)
– Associés à régulariser	(1 212 624,88)	(1 212 624,88)	(928 730,46)	(928 730,46)
– Associés dividendes à payer	(2 264 168,61)	(2 264 168,61)	(3 142 727,92)	(3 142 727,92)
– Autres dettes diverses	(4 197 651,32)	(4 197 651,32)	(3 964 713,91)	(3 964 713,91)
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	(79 926 668,93)	(79 926 668,93)	(96 491 880,80)	(96 491 880,80)
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	11 780,31	11 780,31	2 804,09	2 804,09
Produits constatés d'avance	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V (Comptes de régularisation)	11 780,31	11 780,31	2 804,09	2 804,09
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I + II + III + IV + V)	364 941 034,42		372 189 298,29	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (1)		339 065 244,84		369 810 767,92

(1) Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L. 214-109 et R214-157-1 du Code monétaire et financier.



TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES DU 1^{ER} JANVIER 2025 AU 31 DÉCEMBRE 2025

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE AU 01/01/2025	AFFECTATION 2024	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION CLÔTURE AU 31/12/2025 ⁽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	13 434 194,16		(11 613 295,57)	1 820 898,59
Réserves	16 820,93			16 820,93
Report à nouveau	14 488 317,01	2 974 658,73		17 462 975,74
Résultat de l'exercice	2 974 658,73	(2 974 658,73)	4 365 031,70	4 365 031,70
Résultat de l'exercice ⁽²⁾	11 786 239,47	(11 786 239,47)	11 846 562,50	11 846 562,50
Acomptes sur distribution	(8 811 580,74)	8 811 580,74	(7 481 530,80)	(7 481 530,80)
TOTAL GÉNÉRAL	372 189 298,29		(7 248 263,87)	364 941 034,42

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

(2) Avant acomptes et prélèvement libératoire.



COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2025

	31/12/2025	31/12/2024
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	11 787 582,68	13 857 710,28
Charges facturées	1 474 633,33	1 693 247,97
Produits des participations contrôlées	6 545 168,69	5 203 698,62
Produits annexes	284 692,48	211 011,91
Reprises de provisions pour gros entretien	252 588,76	64 950,00
Transferts de charges immobilières		331 101,00
TOTAL I : Produits immobiliers	20 344 665,94	21 361 719,78
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 474 633,33	1 693 247,97
Travaux de gros entretien	285 853,44	2 950,00
Charges d'entretien du patrimoine locatif	264 819,31	266 339,61
Dotations aux provisions pour gros entretien	318 539,00	199 415,00
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	713 979,41	1 148 316,82
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières	3 057 824,49	3 310 269,40
Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)	17 286 841,45	18 051 450,38
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation		
Reprises de provisions pour créances douteuses	247 823,38	88 339,76
Autres produits d'exploitation	4 339,36	7,16
QP des subventions d'investissements virées au compte de résultat		
TOTAL I : Produits d'exploitation	252 162,74	88 346,92
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la Société de Gestion	1 669 056,60	1 833 627,60
Commissions de souscription		
Charges d'exploitation de la Société		
Diverses charges d'exploitation	630 880,57	358 049,89
Dotations aux amortissements d'exploitation	129 949,76	224 892,47
Dotations aux provisions d'exploitation	148 966,58	
Dépréciations des créances douteuses	422 984,22	611 442,84
TOTAL II : Charges d'exploitation	3 001 837,73	3 028 012,80
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	(2 749 674,99)	(2 939 665,88)
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants	370 334,16	306 414,61
Autres produits financiers	254 117,52	1 267 777,84
Reprises de provisions sur charges financières		
Transfert de charges financières		
Total I : Produits financiers	624 451,68	1 574 192,45
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	2 570 729,75	4 073 587,67
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	84 928,08	48 975,02
Dépréciations	659 397,81	767 106,02
Total II : Charges financières	3 315 055,64	4 889 668,71
Résultat financier C = (I - II)	(2 690 603,96)	(3 315 476,26)
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels		47 945,17
Reprises de provisions exceptionnelles		
Transfert de charges exceptionnelles		
Total I : Produits exceptionnels	0,00	47 945,17
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles		58 013,94
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	0,00	58 013,94
Résultat exceptionnel D = (I - II)	0,00	(10 068,77)
RÉSULTAT NET (A + B + C + D)	11 846 562,50	11 786 239,47

ANNEXE FINANCIÈRE





PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

Informations d'importance significative nécessaires à la bonne compréhension des comptes annuels.

Environnement international⁽¹⁾ : les incertitudes globales se sont renforcées en raison du conflit au Moyen-Orient

La guerre en Iran et l'instabilité consécutive au Moyen-Orient conduisent à s'interroger sur les perspectives économiques. Pour l'heure, le scénario central reste celui d'une perturbation énergétique temporaire, avec un impact macroéconomique et immobilier limité. Cette hypothèse est, à ce stade, celle qui recueille le plus large consensus. Les principaux points de vigilance sont les suivants : la durée du conflit, une éventuelle fermeture prolongée du détroit d'Ormuz et la vulnérabilité particulière du marché du gaz. Dans l'état actuel, les marchés et les économistes privilégient un choc transitoire, tout en reconnaissant que les risques extrêmes ont augmenté. Deux scénarios dominent. Le premier est le scénario central, avec une perturbation temporaire des flux énergétiques sans blocage complet du détroit. Les conséquences attendues seraient des ralentissements logistiques, une volatilité accrue des marchés et un impact économique limité. Le deuxième scénario est plus négatif et correspond à un scénario extrême. Il conduirait à une fermeture durable du détroit d'Ormuz ou à la destruction d'infrastructures énergétiques. Ce scénario aurait pour conséquences possibles un prix du pétrole supérieur à 100 dollars par baril, un choc inflationniste mondial et un ralentissement significatif de la croissance. Ce scénario extrême est une possibilité dont la probabilité se renforce. Pour l'heure, les économistes continuent de privilégier un impact macroéconomique modéré, à condition que la crise reste temporaire. Dans ce cas, le PIB mondial pourrait perdre environ 0,1 à 0,2 point de croissance, tandis que l'inflation serait légèrement plus élevée via les prix de l'énergie. Le principal canal de transmission serait l'augmentation des coûts énergétiques, qui pèserait sur le pouvoir d'achat et les marges des entreprises.

Pour l'heure, les dernières prévisions indiquent que le PIB mondial devrait progresser de 3,3 % en 2026 et de 3,2 % en 2027. Il convient de noter que ces prévisions sont susceptibles d'évoluer en fonction de la situation géopolitique au Moyen-Orient. Le dynamisme du secteur technologique et les capacités d'adaptation des économies contrebalancent en partie les effets défavorables des politiques commerciales.

La croissance devrait résister à nouveau mais restera timide en zone euro en 2026 en raison des tensions liées au contexte international. À moyen terme, le PIB de la zone euro devrait bénéficier de nouvelles mesures budgétaires, notamment les investissements publics en infrastructures et en défense, surtout en Allemagne.

Contexte économique de la France⁽¹⁾

En 2025, la croissance du PIB atteindrait 0,9 %, révisée à la hausse à la suite de surprises favorables sur l'activité, notamment au troisième trimestre. Cette résilience s'explique principalement par le dynamisme des exportations, en particulier dans les matériels de transport, par une consommation publique soutenue et par un

investissement des entreprises plus robuste qu'anticipé. Le marché du travail a joué un rôle d'amortisseur, permettant une progression continue des salaires réels. L'inflation est restée très contenue en 2025 (0,9 %), sous l'effet de la baisse des prix de l'énergie, ce qui a soutenu le pouvoir d'achat des ménages (+0,7 %). Toutefois, la consommation est demeurée modérée en raison de l'effort d'épargne renforcé, reflet d'une inquiétude face aux perspectives économiques.

Contexte immobilier de Bureau

- Sur l'ensemble de l'année 2025, la demande placée en Île-de-France s'est établie à 1,6 million de m² placés, en recul de 9 % sur un an et de 19 % par rapport à la moyenne post-Covid. Le marché confirme une polarisation accrue et une sélectivité géographique renforcée des utilisateurs. Si la demande reste globalement résiliente, elle demeure attentiste, freinée par les incertitudes géopolitiques et macroéconomiques, la pression sur les coûts des entreprises et la poursuite des stratégies de rationalisation des surfaces.
- La vacance moyenne est toujours très élevée en première Couronne et demeure faible dans Paris, principalement dans le QCA.
- Les bureaux *prime* ou bien localisés ont été les actifs les plus recherchés en 2025.

À la date d'arrêté des comptes, ces éléments n'ont pas affecté de manière significative l'activité de la Société ni ses perspectives de continuité d'exploitation.

Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ont été élaborés et présentés conformément aux règles comptables dans le respect des principes généraux prévus par le 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.

Les conventions générales ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- image fidèle ;
- comparabilité et continuité d'activité ;
- régularité et sincérité ;
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre sous réserve des précisions ci-dessous ;
- indépendance des exercices ;

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

Le présent exercice social porte sur la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025 (12 mois).

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques. Les principales méthodes utilisées pour les différents postes de bilan et de compte de résultat sont décrites ci-dessous.

(1) Sources des données macroéconomiques : FMI, Banque de France, BCE, Oxford Economics au 05/01/2026.



Changements comptables

La Société a procédé à un changement de méthodes comptables obligatoire au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Selon l'article 111-2 du règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier, les SCPI doivent appliquer les dispositions du règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 modifié, concernant le plan comptable général, sous réserve des adaptations spécifiques prévues par le règlement 2016-03.

Le règlement ANC n° 2014-03 a été modifié par le règlement ANC n° 2022-06 applicable de façon prospective pour les exercices ouverts à partir du 1^{er} janvier 2025.

Les principaux changements qui résultent de la mise en œuvre du règlement ANC n° 2022-06 au 1^{er} janvier 2025 sont les suivants :

- les comptes de transferts de charges sont supprimés ;
- la notion de résultat exceptionnel a été modifiée. Désormais, sont comptabilisés en résultat exceptionnel :
 - les produits et les charges directement liés à un événement majeur et inhabituel, à savoir les charges et produits directement liés à l'événement ainsi qualifié et uniquement les charges et produits qui n'auraient pas eu lieu en l'absence de cet événement ;
 - les écritures comptables d'origine purement fiscale, telles que définies et prévues par les règlements de l'Autorité des normes comptables, sont comptabilisées en résultat exceptionnel (par exemple, les amortissements dérogatoires).

Ce changement de méthodes comptables n'a pas affecté les capitaux propres d'ouverture.

La structure des états financiers des SCPI, définie par le règlement 2016-03, ne peut être modifiée sans modification préalable du règlement. En conséquence :

- le cadre du compte de résultat reste inchangé par rapport à celui appliqué au 31 décembre 2024 ; notamment, la ligne libellée « transfert de charges » reste présente au compte de résultat, ainsi que les différents éléments de détail des produits et charges exceptionnels ;
- les données au 31 décembre 2024 restent présentées de manière identique, sur les lignes concernées, donc sans reclassement ;
- les données 2025, comptabilisées selon les nouvelles dispositions dérivant de l'application du plan comptable général, sont présentées conformément à cette comptabilisation.

Immobilisations locatives

Terrains et constructions 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.

Selon l'article 131-32, les subventions d'investissements perçues en vue de la rénovation lourde d'immeubles

sont comptabilisées au compte 2192 « Subventions d'investissements ».

Les subventions d'investissements ne sont pas rapportées au résultat. Elles viennent en déduction du coût d'entrée des immeubles rénovés dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

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 ».

Ces travaux font l'objet d'un amortissement linéaire calculé sur 6 ans.

Remplacement d'éléments d'un actif

Selon l'article 131.35, les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément sont 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-value de cession 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.

Valeurs vénales des immeubles locatifs

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 R214-157-1 du Code monétaire et financier.

Depuis l'entrée en vigueur 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'évaluateur interne indépendant 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 droits et hors frais ;
- la méthode par évaluation des *cash-flows* (DCF).

La méthode recommandée est l'actualisation des flux futurs pour les actifs de bureau.

Entretien des immeubles

Les provisions pour gros entretien 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 entretien, 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. »

Les principes décrits ci-dessus ont été appliqués pour la détermination de la provision pour gros entretien dans les comptes de la SCPI.

Immobilisations financières contrôlées

Les titres et parts d'entités dont la SCPI détient le contrôle sont soit :

- des parts de sociétés de personnes remplissant les critères définis à l'alinéa I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier ;
- des parts ou actions des SCPI ou SCI et OPCI définies au 3° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier ; et
 - qui remplissent les critères mentionnés à l'alinéa I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier ; et
 - les autres actifs ou instruments financiers comptabilisés à l'actif des SCPI ou SCI et OPCI sous-jacents ne représentent qu'au maximum 10 % de leur actif.

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 et sont comptabilisées à leur coût d'acquisition, constitué du prix d'achat et de tous les coûts directement attribuables, conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n° 2014-03.

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

L'actif net réévalué des participations détenues correspond aux capitaux propres des participations :

- majorés de la juste valeur des différents actifs (immeubles, instruments financiers, etc.) et diminués de la valeur nette comptable des actifs comptabilisés ;
- minorés de la juste valeur des passifs ;
- excluant les non valeurs comptabilisées au bilan (frais d'émission d'emprunt étalés, franchises de loyers étalés, ...).

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

Créances clients

Les créances clients se composent de créances issues de la gestion locative des immeubles.

Elles sont comptabilisées pour leur valeur nominale puis dépréciées, en fonction de leur ancienneté et de la situation des locataires lorsque la valeur nette comptable de la créance est supérieure à sa valeur actuelle.

Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables. Dès lors que des créances locataires présentent une antériorité supérieure à 3 mois, une provision à hauteur de 100 % de la créance totale HT diminuée des dépôts de garantie détenus et des commissions dues à la Société de Gestion, est constatée dans les comptes de la SCPI.

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 juste valeur des instruments financiers est inscrite dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine.

Capitaux propres

Prélèvements sur prime d'émission

Commissions de souscription

La SCPI verse à la Société de Gestion une commission de souscription qui couvre l'ensemble des frais liés au développement de la SCPI.

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).

Jusqu'au 31 décembre 2024, elles étaient prélevées par la contrepartie d'un compte de transfert de charges d'exploitation.

Depuis le 1^{er} janvier 2025 et la suppression des comptes de transfert de charges, les prélèvements sont comptabilisés au crédit du compte 6579 « commissions de souscription » et remontent dans le poste « commissions de la Société de Gestion » au compte de résultat.

Frais d'acquisition

Les frais d'acquisition sont comptabilisés en charges et prélevés sur la prime d'émission.

Jusqu'au 31 décembre 2024, ils étaient prélevés par la contrepartie d'un compte de transfert de charges d'exploitation.

Depuis le 1^{er} janvier 2025 et la suppression des comptes de transfert de charges, les prélèvements sont comptabilisés au crédit du compte 6579 « commissions de souscription » et remontent dans le poste « commissions de souscription » au compte de résultat.

Reconstitution du report à nouveau

Conformément aux dispositions statutaires, pour chaque part nouvelle émise, il peut être prélevé sur la prime d'émission le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant.



Fonds de remboursement

Selon l'article 134-30 Les sommes affectées au fonds de remboursement sont destinées uniquement au remboursement des associés sortants. Ce fonds permet alors de contribuer à la liquidité du marché des parts.

La création, la dotation et l'utilisation de ce fonds de remboursement sont décidées par l'assemblée générale des associés de la SCPI.

Conformément aux articles 422-231 à 422-233 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, ce fonds peut être constitué et doté de deux façons différentes :

- soit par affectation du produit des cessions des placements immobiliers (immeubles ou titres financiers contrôlés) ;
- soit par affectation de tout ou partie du résultat décidée lors de l'approbation des comptes annuels.

Dans la première hypothèse, c'est le produit net de la vente (c'est-à-dire le prix de vente moins les frais liés à cette vente) que l'assemblée générale des associés peut décider d'affecter en tout ou partie au fonds de remboursement.

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 inscrites au passif du bilan.

Le résultat de cession dégagé est égal à la différence entre les produits de cessions nets de terrains et constructions locatives nets de la valeur nette comptable de ces derniers et des coûts engagés, tenant compte de la reprise de la provision pour gros entretien antérieurement constituée sur l'actif cédé ou des subventions reçues.

Les plus-values réalisées sont imposées immédiatement au moment de chaque cession.

Les personnes morales demeurent imposées directement au vu 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.

Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière

Frais d'émission d'emprunt

Les frais d'émission d'emprunt sont comptabilisés en charges.

Commission de gestion

La commission de gestion de la SCPI 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, la Société de Gestion y ayant opté) rémunérant les missions de *property management*, et
- le solde, facturé HT (exonéré de TVA, la Société de Gestion n'y ayant pas opté), 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.

Property Management

Le *property management* de la SCPI Ufifrance Immobilier a été délégué à des mandataires.

La SCPI refacture, chaque trimestre 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 lesquelles elle détient une participation et ce, à hauteur de sa quote-part de détention. En contrepartie, sont déduites de ce calcul les commissions refacturées directement par les SCI concernées.

Provisions pour risques et charges

Afin de couvrir les risques encourus dans le cadre des litiges judiciaires, il peut être doté une provision pour risque dans les comptes de la SCPI. Cette provision vise à couvrir le risque financier dans l'attente d'une décision définitive (jugement par exemple). Le montant est déterminé par appréciation du risque encouru et sur la base d'éléments tels qu'une évaluation ou expertise judiciaire, indemnité visant à réparer le préjudice et couts accessoires estimés.

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

SOCIÉTÉ DE GESTION – PRAEMIA REIM FRANCE	
Rémunérations perçues	
Commissions de souscription (HT)	0,00
Commissions de gestion (HT)	1 669 056,60
Commissions de cessions d'actifs immobiliers (HT)	426 342,89
Rémunérations versées	
Refacturation des prestations de <i>property management</i> (HT)	247 641,86

FONDS	AVANCES EN COMPTES COURANT	INTÉRÊTS COURUS	DIVIDENDES
SCI Ardeko	-	-	-
SCI Boulogne Le Gallo	-	-	441 140,00
SCI Le Vinci	889 002,00	4913,27	1 772 550,00
SCI Quadrans Est	-	-	2 194 086,44
SCI Quadrans Nord	66 194,67	2978,76	-
SCI Quadrans Ouest	102 471,19	4611,21	-
SCI Quadrans Sud	86671,31	3900,22	-
SCI Pearl	50 000,00	541,92	1 404 735,81
SCI des 3 à 5 rue de Metz	8 100 000,00	87 790,68	-
SCI Issy Shift	-	-	583 355,52
SCI Preim Private 2	-	-	149 300,92
TOTAL	9 294 339,17	104736,06	6 545 168,69



Autres opérations non inscrites au bilan

Les engagements hors bilan sont détaillés dans le présent rapport annuel.

Événements post clôture

Le 26 janvier 2026, un nouvel emprunt hypothécaire a été signé conjointement et solidairement avec la SCI Pearl dont la SCPI UfiFrance Immobilier détient 99,99 % des parts pour un total maximum de 55 millions d'euros et une durée de 5 ans.

CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2025	2024
COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE		
Produits de la SCPI	21 221 280,36	23 072 204,32
dont loyers	11 787 582,68	13 857 710,28
Total des charges	9 374 717,86	11 285 964,85
Résultat	11 846 562,50	11 786 239,47
Dividende	7 481 530,80	8 811 580,74
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	364 941 034,42	372 189 298,29
Immobilisations locatives	269 435 623,58	294 696 147,88
Titres, parts et actions des entités contrôlées	153 500 660,17	150 654 053,87
Avances en comptes courants et créances rattachées à des participations contrôlées	25 841 371,23	24 100 280,11
	GLOBAL 2025	PAR PART 2025
AUTRES INFORMATIONS		
Bénéfice	11 846 562,50	5,70*
Dividende	7 481 530,80	3,60*
PATRIMOINE		
Valeur vénale / expertise	384 092 609,68	184,82
Valeur comptable	364 941 034,42	175,60
Valeur de réalisation	339 065 244,84	163,15
Valeur de reconstitution	379 280 809,73	182,50

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

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

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

	EXERCICE 2025		EXERCICE 2024	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Bureaux	264 813 697,49	320 489 644,00	263 339 192,77	318 861 709,85
Commerces			26 994 500,00	23 500 000,00
TOTAL	264 813 697,49	320 489 644,00	290 333 692,77	342 361 709,85
IMMOBILISATIONS EN COURS*				
Bureaux	4 621 926,09		4 362 455,11	
TOTAL	4 621 926,09	0,00	4 362 455,11	0,00

* 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 ».



.../...

	EXERCICE 2025		EXERCICE 2024	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES				
SCI Ardeko	15 857 200,00	6 537 533,54	15 181 100,00	6 746 687,69
SCI Boulogne Le Gallo	14 010 163,85	237 689,19	14 010 163,85	6 417 860,32
SCI Tour Hekla*	15 529 416,39	5 120 822,40	15 529 416,39	5 294 999,90
SCI Le Vinci	22 522 094,99	(2 136 908,48)	22 522 094,99	12 446 408,15
SCI Pearl	26 619 938,50	21 753 916,99	26 619 938,50	22 387 700,93
SCI Quadrans Est	6 325 137,67	1 612 604,90	6 325 137,67	3 902 435,43
SCI Quadrans Nord	3 960 593,42	3 003 928,66	3 872 843,26	2 843 810,69
SCI Quadrans Ouest	6 142 135,07	4 698 890,39	5 878 794,11	3 938 799,09
SCI Quadrans Sud	4 902 020,55	3 743 603,46	4 726 520,37	3 073 058,24
SCI des 3 à 5 rue de Metz	16 331 447,24	9 115 750,21	16 331 447,24	10 466 499,43
SCI Issy Shift	18 276 878,43	7 169 447,29	16 632 963,43	8 008 838,60
SCI Preim Private 2	3 023 634,06	2 745 687,13	3 023 634,06	2 759 857,72
TOTAL	153 500 660,17	63 602 965,68	150 654 053,87	88 286 956,19
TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	422 936 283,75	384 092 609,68	445 350 201,75	430 648 666,04
AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES				
SCI Tour Hekla*	16 442 296,00	16 442 296,00	16 092 296,00	16 092 296,00
SCI Le Vinci	893 915,27	893 915,27	0,00	0,00
SCI Quadrans Est	0,00	0,00	103 508,02	103 508,02
SCI Quadrans Nord	69 173,43	69 173,43	66 533,81	66 533,81
SCI Quadrans Ouest	107 082,40	107 082,40	102 996,20	102 996,20
SCI Quadrans Sud	90 571,53	90 571,53	87 115,38	87 115,38
SCI Pearl	50 541,92	50 541,92	50 674,92	50 674,92
SCI des 3 à 5 rue de Metz	8 187 790,68	8 187 790,68	7 597 155,78	7 597 155,78
TOTAL	25 841 371,23	25 841 371,23	24 100 280,11	24 100 280,11
TOTAL GÉNÉRAL	448 777 654,98	409 933 980,91	469 450 481,86	454 748 946,15

* 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
TYPOLOGIE : BUREAU									
Nanterre (92)	91-93, rue des Trois Fontanot	100,00 %	30/06/1992	4 051	17 589 567,61		4 127 158,43		21 716 726,04
Paris (75)	18, rue Jean Giraudoux	100,00 %	20/04/1989	2 183	22 092 646,32		1 662 429,05		23 755 075,37
Paris (75)	4, Cité de Londres	100,00 %	17/01/1990	2 695	35 651 585,19		548 653,65		36 200 238,84
Paris (75)	18, rue d'Hauteville	100,00 %	26/04/1990	1 014	7 728 235,24		47 894,69		7 776 129,93
Paris (75)	47, rue de Monceau	100,00 %	26/12/1990	1 536	17 988 984,04				17 988 984,04
Montigny-le-Bretonneux (78)	41-43, avenue du Centre	100,00 %	27/04/1993	4 494	10 532 116,79		2 968 071,01		13 500 187,80
Paris (75)	120, boulevard Saint-Germain	100,00 %	30/09/1993	2 549	9 909 186,12		5 965 587,30		15 874 773,42
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)	17 459 578,50		51 578 464,37
Paris (75)	4-8, rue Ste-Anne	37,50 %	17/12/2015	2 753	32 102 078,37	2 197 924,62	98 198,31		30 002 352,06

* 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)	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
TOTAL IMMOBILIER DIRECT				27 328	229 058 110,02	3 407 762,44	43 785 276,00	0,00	269 435 623,58

TYPLOGIE : BUREAU

Boulogne-Billancourt (92)	SCI Ardeko	10,06 %	29/09/2015	2 023	15 857 200,00				15 857 200,00
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
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	-	6 325 137,67				6 325 137,67
Paris (75)	SCI Quadrans Nord	3,51 %	03/05/2018	596	3 960 593,42				3 960 593,42
Paris (75)	SCI Quadrans Ouest	3,51 %	03/05/2018	901	6 142 135,07				6 142 135,07
Paris (75)	SCI Quadrans Sud	3,51 %	03/05/2018	756	4 902 020,55				4 902 020,55
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	18 276 878,43				18 276 878,43

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)				21 383	153 500 660,17	0,00	0,00	0,00	153 500 660,17

	SCI Tour Hekla*	5,00 %			16 442 296,00				16 442 296,00
	SCI Le Vinci	45,00 %			893 915,27				893 915,27
	SCI Quadrans Nord	3,51 %			69 173,43				69 173,43
	SCI Quadrans Ouest	3,51 %			107 082,40				107 082,40
	SCI Quadrans Sud	3,51 %			90 571,53				90 571,53
	SCI Pearl	100,00 %			50 541,92				50 541,92
	SCI des 3 à 5 rue de Metz	40,00 %			8 187 790,68				8 187 790,68
TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (créances rattachées à des participations)					25 841 371,23	0,00	0,00	0,00	25 841 371,23

TOTAL GÉNÉRAL **48 711** **408 400 141,42** **3 407 762,44** **43 785 276,00** **0,00** **448 777 654,98**

* 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	15 857 200,00	6 537 533,54	15 762 020,00	(8 891 352,44)	64 890 863,61	10,06 %
SCI Boulogne Le Gallo	14 010 163,85	237 689,19	27 545 996,00	(112 919 520,56)	4 676 703,82	5,08 %
SCI Le Vinci	22 522 094,99	(2 136 908,48)	153 973,49	(4 543 765,09)	(4 748 685,50)	45,00 %
SCI Tour Hekla*	15 529 416,39	5 120 822,40	31 023 000,00	(1 801 663,82)	106 111 462,21	5,00 %
SCI Quadrans Est	6 325 137,67	1 612 604,90	3 733 476,30	87 699 462,70	45 943 165,98	3,51 %

* SCI non gérée par Praemia REIM France.



.../...

ENTITÉ	VALEUR COMPTABLE N	VALEUR ESTIMÉE N	CAPITAL	RÉSULTAT	CAPITAUX PROPRES	QUOTE-PART DÉTENU (EN %)
SCI Quadrans Nord	3 960 593,42	3 003 928,66	6 151 570,50	(2 615 020,83)	38 814 359,85	3,51 %
SCI Quadrans Ouest	6 142 135,07	4 698 890,39	9 446 905,10	(453 739,91)	58 738 447,24	3,51 %
SCI Quadrans Sud	4 902 020,55	3 743 603,46	7 070 502,70	(197 388,22)	39 234 858,51	3,51 %
SCI Pearl	26 619 938,50	21 753 916,99	239 440,00	715 155,71	19 166 156,21	100,00 %
SCI des 3 à 5 rue de Metz	16 331 447,24	9 115 750,21	635 000,00	(2 554 713,54)	2 763 878,86	40,00 %
SCI Issy Shift	18 276 878,43	7 169 447,29	42 129 930,00	(37 999 059,36)	143 389 388,30	5,00 %
SCI Preim Private 2	3 023 634,06	2 745 687,13	842 000,00	318 405,73	6 761 537,24	36,50 %
TOTAL	153 500 660,17	63 602 965,68				

AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES						
SCI Tour Hekla*	16 442 296,00	16 442 296,00				
SCI Le Vinci	893 915,27	893 915,27				
SCI Quadrans Nord	69 173,43	69 173,43				
SCI Quadrans Ouest	107 082,40	107 082,40				
SCI Quadrans Sud	90 571,53	90 571,53				
SCI Pearl	50 541,92	50 541,92				
SCI des 3 à 5 rue de Metz	8 187 790,68	8 187 790,68				
TOTAL	25 841 371,23	25 841 371,23				

* SCI non gérée par Praemia REIM France.

VARIATION DES IMMOBILISATIONS ENTRE LE 1^{ER} JANVIER 2025 ET LE 31 DÉCEMBRE 2025

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS	
Solde au 01/01/2025	285 415 065,44
Cessions de l'exercice	
126, av. Georges Clémenceau – Nanterre (92)	(4 182 133,89)
64, rue Bonaparte – Paris (75)	(27 284 500,00)
Acquisitions de l'exercice	
Travaux immobilisables	
Giraudoux – 18, rue Jean Giraudoux – Paris (75)	132 156,00
Cambium – 91-93, rue des Trois Fontanot – Nanterre (92)	3 778 747,59
Plein centre II – 41-43, avenue du Centre – Montigny-le-Bretonneux (78)	1 870 063,62
Louvre – 60, rue du Louvre – Paris (75)	6 617,00
4-8, rue Sainte-Anne – Paris (75)	468,75
Renouvellements d'immobilisations	
Giraudoux – 18, rue Jean Giraudoux – Paris (75)	38 711,40
Plein centre II – 41-43, avenue du Centre – Montigny-le-Bretonneux (78)	105 873,70
Sortie d'immobilisations (renouvellement)	
4-8, rue Sainte-Anne – Paris (75)	(38 487,77)
SOLDE DES TERRAINS ET CONSTRUCTIONS AU 31/12/2025	259 842 581,84
GARANTIES LOCATIVES	
Solde au 01/01/2025	(290 000,00)
Cession de l'exercice	
64, rue Bonaparte – Paris (75)	290 000,00
Acquisitions de l'exercice	-
SOLDE DES GARANTIES LOCATIVES AU 31/12/2025	0,00
TOTAL DES TERRAINS, CONSTRUCTIONS ET GARANTIES LOCATIVES AU 31/12/2025	259 842 581,84

AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS	
Solde au 01/01/2025	6 299 631,53
Cession de l'exercice	
126, av. Georges Clémenceau – Nanterre (92)	(113 443,46)
Comptabilisations de l'exercice	-
SOLDE DES AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS AU 31/12/2025	6 186 188,07
AMORTISSEMENTS DES AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS	
Solde au 01/01/2025	(1 091 004,20)
Cession de l'exercice	
126, av. Georges Clémenceau – Nanterre (92)	5 881,54
Comptabilisations de l'exercice	
Cambium – 91-93, rue des Trois Fontanot – Nanterre (92)	(2 568,11)
18, rue d'Hauteville – Paris (75)	(37 958,00)
Plein centre II – 41-43 avenue du Centre – Montigny-le-Bretonneux (78)	(59 594,96)
120, boulevard Saint-Germain – Paris (75)	(28 071,24)
4-8, rue Sainte-Anne – Paris (75)	(1 757,45)
SOLDE DES AMORTISSEMENTS DES AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS AU 31/12/2025	(1 215 072,42)



IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	
Solde au 01/01/2025	4 362 455,11
Comptabilisations de l'exercice	
Cambium – 91-93, rue des Trois Fontanot – Nanterre (92)	1 762 805,70
Paris 4 Londres – 4, Cité de Londres – Paris (75)	(38 020,00)
18, rue d'Hauteville – Paris (75)	6 437,50
120, boulevard Saint-Germain – Paris (75)	3 522 343,52
4-8, rue Sainte-Anne – Paris (75)	55 210,53
Plein centre II – 41-43, avenue du Centre – Montigny-Le-Bretonneux (78)	211 115,94
Giraudoux – 18, rue Jean Giraudoux – Paris (75)	120 581,42
Louvre – 60, rue du Louvre – Paris (75)	434 702,57
Livraisons d'immobilisations en cours	
Cambium – 91-93, rue des Trois Fontanot – Nanterre (92)	(3 753 385,91)
Giraudoux – 18, rue Jean Giraudoux – Paris (75)	(132 156,00)
Plein centre II – 41-43 avenue du Centre – Montigny-Le-Bretonneux (78)	(1 930 164,29)
SOLDE DES IMMOBILISATIONS EN COURS AU 31/12/2025	4 621 926,09
TOTAL DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31/12/2025	269 435 623,58

DÉPRÉCIATIONS EXCEPTIONNELLES DES IMMOBILISATIONS AMORTISSEMENT DES CONSTRUCTIONS APRÈS 81	
Solde au 01/01/2025	12 215 001,89
Cession de l'exercice	
126, av. Georges Clémenceau – Nanterre (92)	162 663,10
Acquisitions de l'exercice	
	-
SOLDE DES DÉPRÉCIATIONS EXCEPTIONNELLES DES IMMOBILISATIONS AU 31/12/2025	12 377 664,99

TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES	
Solde au 01/01/2025	150 654 053,87
Comptabilisations de l'exercice	
SCI Ardeko	676 100,00
SCI Quadrans Nord	87 750,16
SCI Quadrans Ouest	263 340,96
SCI Quadrans Sud	175 500,18
SCI Issy shift	1 643 915,00
SOLDE DES TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES AU 31/12/2025	153 500 660,17

AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES	
Solde au 01/01/2025	24 100 280,11
Comptabilisations de l'exercice	
SCI Tour Hekla*	350 000,00
SCI des 3 à 5 rue de Metz	590 634,90
SCI Pearl	(133,00)
SCI Quadrans Est	(103 508,02)
SCI Quadrans Nord	2 639,62
SCI Quadrans Ouest	4 086,20
SCI Quadrans Sud	3 456,15
SCI Le Vinci	893 915,27
SOLDE DES AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES AU 31/12/2025	25 841 371,23

* SCI non gérée par Praemia REIM France.

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	
Solde de dépôts versés au 01/01/2025	15 476,02
Fonds de roulement versés aux syndicats	7 905,20
SOLDE DES DÉPÔTS VERSÉS AU 31/12/2025	23 381,22

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 01/01/2025					14 636 196,54
Distribution capital 1T2025					(415 640,60)
Distribution capital 2T2025					(415 640,60)
Distribution capital 3T2025					(415 640,60)
Distribution capital 4T2025					(415 640,60)
64, rue Bonaparte – Paris (75)	20/12/2012 et 03/04/2013	22/05/2025	18 960 000,00	26 979 500,00	(8 019 500,00)
126, avenue Georges Clemenceau – Nanterre (92)	27/04/1990	08/10/2025	2 658 529,44	4 437 358,91	(1 778 829,47)
Commission arbitrage Cession Quadrans Est		09/07/2025			(152 627,33)
SOLDE DU COMPTE DES PLUS OU MOINS-VALUES AU 31/12/2025					3 022 677,34



RELEVÉ DES PROVISIONS

	MONTANTS DES PROVISIONS AU 31/12/2024	DOTATIONS 2025	PROVISIONS UTILISÉES OU REPRISES	CESSIONS ⁽¹⁾	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2025
Pour gros entretien	764 072,01	318 539,00	(252 588,76)	(30 000,00)	800 022,25
Pour créances douteuses	1 164 538,31	422 984,22	(247 823,38)		1 339 699,15
Pour risques et charges	686 250,00	148 966,58			835 216,58
TOTAL	2 614 860,32	890 489,80	(500 412,14)	(30 000,00)	2 974 937,98

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

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	DURÉE DES AMORTISSEMENTS	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 01/01/2025	DOTATIONS 2025	CESSIONS ⁽¹⁾	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 31/12/2025
Agencements, aménagements et installations	6 ans	1 091 004,20	129 949,76	5 881,54	1 215 072,42
TOTAL		1 091 004,20	129 949,76	5 881,54	1 215 072,42

(1) Lorsqu'un immeuble est cédé en cours d'année, les amortissements des agencements et aménagements afférents sont repris 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 01/01/2025	DOTATIONS 2025	VALEUR NETTE DES CAP AU 31/12/2025
Instruments financiers (CAP)	3 ans	874 379,56	659 397,81	214 981,75
TOTAL		874 379,56	659 397,81	214 981,75

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	120 117,86
Locataires : factures à établir	286 876,33
Locataires : créances douteuses	2 621 774,89
TOTAL	3 028 769,08

DÉTAIL DES CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

Assurances dommage-ouvrage	2 446,98
Commissions d'Agent banque CEIDF	9 333,33
TOTAL	11 780,31

DÉTAIL DES PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Il n'y a pas de produit constaté d'avance au 31 décembre 2025.

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

CHARGES À PAYER	
Fournisseurs – factures non parvenues	589 734,91
Locataires – avoirs à établir	1 273,07
État – charges à payer	-
Emprunts – intérêts courus	111 538,16
Banques – intérêts à payer (agios)	6 703,11
Autres charges à payer (assurances)	-
TOTAL	709 249,25

PRODUITS À RECEVOIR	
Locataires – factures à établir	286 876,33
État – produits à recevoir	5 895,00
Produits à recevoir	-
Fournisseurs – avoirs à recevoir	-
Banques – intérêts à recevoir (comptes créditeurs)	18 156,29
Comptes courants – intérêts courus	104 736,06
TOTAL	415 663,68



DÉTAIL DES CHARGES REFACTURÉES

Appels de provisions syndics	-
Entretien et réparations	5 966,53
Primes d'assurances	28 418,70
Taxes sur les bureaux	501 114,53
Taxes de stationnements	5 669,73
Taxes foncières	552 144,52
Taxes d'ordures ménagères	129 884,86
Autres taxes immobilières	-
Honoraires de gestion	248 060,86
Honoraires d'audit de dégrèvements	2 883,60
Frais d'actes et de contentieux	490,00
TOTAL	1 474 633,33

DÉTAIL DES CHARGES NON REFACTURÉES

Charges locatives	222 900,70
Taxes foncières et TOM	147 976,43
Taxes sur les bureaux	43 858,22
Taxes de stationnements	3 009,77
Autres taxes immobilières	(8 191,88)
Primes d'assurances	5 608,12
Frais d'actes et de contentieux	8 470,88
Honoraires d'expertises	14 000,00
Honoraires d'avocats	47 608,04
Autres honoraires de commercialisation	-
Honoraires de gestion (property manager)	218 710,48
Honoraires divers	-
Honoraires d'arbitrages*	-
Mission de mètre	-
Décret Tertiaire (DEEPI, ESG, ISR)	(195,54)
Missions de certifications	(1 003,40)
Honoraires d'audit de dégrèvement	9 457,69
Indemnités versées	1 769,90
TOTAL DES AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	713 979,41

* 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	1 178 758,27
Commissions de gestion par transparence (filiales)	486 884,07
Commissions de gestion HT	1 665 642,34
Commissions de gestion soumises à TVA*	247 641,86
Prorata TVA NR 3,99 %	3 414,26
Commissions de gestion non soumises à TVA	1 418 000,47
TOTAL	1 669 056,60

* 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	31 995,10
Honoraires du dépositaire	23 798,38
Honoraires divers	62 662,00
Frais d'actes et de contentieux	96 500,00
Honoraires conseils fiscaux	-
Bulletins trimestriels	-
Publications et autres documents	4 125,21
Taxes diverses – CVAE – CET – CRL	32 007,50
Annonces légales	-
Frais de conseils	2 900,77
Déplacements, missions, réceptions	943,96
Frais bancaires	11 591,32
Commissions sur emprunts	312 904,36
Pertes sur créances irrécouvrables	51 450,34
Irrécouvrables COVID-19	-
Charges diverses de gestion	1,63
TOTAL	630 880,57

DÉTAIL DES CHARGES FINANCIÈRES

Intérêts d'emprunts	2 570 729,75
Intérêts bancaires	-
Commissions de non-utilisation	84 928,08
Dotations aux provisions financières (CAP)	659 397,81
TOTAL	3 315 055,64

DÉTAIL DES PRODUITS FINANCIERS

Intérêts des comptes courants	370 334,16
Autres produits financiers	123 874,46
Revenus des placements de trésorerie	130 243,06
TOTAL	624 451,68

PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES

Dividendes perçus SCI Ardeko	-
Dividendes perçus SCI Boulogne Le Gallo	441 140,00
Dividendes perçus SCI Tour Hekla*	-
Dividendes perçus SCI Quadrans Est	2 194 086,44
Dividendes perçus SCI Quadrans Sud	-
Dividendes perçus SCI Quadrans Nord	-
Dividendes perçus SCI Quadrans Ouest	-
Dividendes perçus SCI Pearl	1 404 735,81
Dividendes perçus SCI Le Vinci	1 772 550,00
Dividendes perçus SCI des 3 à 5 rue de Metz	-
Dividendes perçus SCI Issy Shift	583 355,52
Dividendes perçus SCI Preim Private 2	149 300,92
TOTAL	6 545 168,69



DÉTAIL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES

Il n'y a pas de charge exceptionnelle au 31 décembre 2025.

DÉTAIL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS

Il n'y a pas de produit exceptionnel au 31 décembre 2025.

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 3 185 751,98 euros au 31 décembre 2025.

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 6 703,11 euros sur ces comptes au 31 décembre 2025.

Le montant des intérêts courus non échus (agios à recevoir) s'élèvent à 18 156,29 euros sur ces comptes au 31 décembre 2025.

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2024

Résultat 2024	11 786 239,47
Report à nouveau antérieur	14 488 317,01
TOTAL DISTRIBUABLE	26 274 556,48
Distributions 2024	8 811 580,74
TOTAL DES DISTRIBUTIONS	8 811 580,74
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	17 462 975,74

EMPRUNTS

VENTILATION PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE	JUSQU'À 1 AN	(1 - 5 ANS)	> 5 ANS	TOTAL
Emprunts « <i>in fine</i> »	8 000 000,00	57 000 000,00	0,00	65 000 000,00
TOTAL	8 000 000,00	57 000 000,00	0,00	65 000 000,00

Le 30 juillet 2025, un crédit renouvelable (RCF) a été signé pour un montant maximum de 15 millions d'euros et une durée de 2 ans.

Le 5 décembre 2025, un crédit renouvelable (RCF) a été signé pour un montant maximum de 45 millions d'euros et une durée de 2 ans, prorogeable 1 an, et se substitue au précédent crédit du même montant signé en 2022.

ENGAGEMENTS HORS BILAN

ENGAGEMENTS REÇUS

Des cautions locatives ont été reçues de certains locataires en substitution de dépôts de garantie pour un total de 9 437 197,25 euros.

ENGAGEMENTS DONNÉS

TYPE DE PRÊT	NOMINAL	VALEUR DES ACTIFS HYPOTHÉQUÉS
Prêt hypothécaire	10 000 000,00	21 900 000,00
TOTAL	10 000 000,00	21 900 000,00

ENGAGEMENTS FINANCIERS

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



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

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



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



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 2025 a vu s'échanger 4 290 parts pour un montant total de 391 024 euros, soit un prix moyen d'exécution tous frais compris de 91,15 euros. Au 31 décembre 2025, le prix d'exécution tous frais compris s'élève à 80,43 euros et le prix d'exécution hors frais s'élève à 72,00 euros. Le nombre de parts en attente de retrait 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) s'élève à 31 918 parts, soit 1,54 % 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 320 489 644 euros hors droits au 31 décembre 2025. Au cours de l'année 2025, 3 actifs situés à Nanterre (92) et Paris (75) ont été cédés pour un montant total hors droits et net des frais de 21,6 millions d'euros. Par ailleurs, un actif situé à Paris (75) et détenu au travers d'une participation dans une SCI (gérée par Praemia Reim France) a également été cédé. Votre Conseil de Surveillance s'est également informé du niveau d'occupation de votre SCPI au 31 décembre 2025. Ainsi, le taux d'occupation financier⁽¹⁾ s'élève à 87,8 % au 31 décembre 2025. Il est en baisse par rapport au 31 décembre 2024. La vacance financière provient principalement de la Tour Hekla dont la commercialisation se poursuit et de l'actif 3^e Lieu situé à Paris et dont la fin de la restructuration est intervenue au cours de l'année 2025.
- 3** Le résultat de votre SCPI s'élève à 5,70 euros par part. Votre Société de Gestion propose à l'assemblée générale des associés de distribuer 4,40 euros par part au titre de l'année 2025 comprenant 0,80 euro de distribution de plus-values. Cette distribution permet au taux de distribution⁽¹⁾ 2025 d'Ufifrance Immobilier de s'établir à 3,62 %. La performance globale annuelle (PGA) qui est un nouvel indicateur défini par l'ASPIM et qui correspond à la somme du taux de distribution de l'année et de la variation entre le prix de part acquéreur moyen de l'année N et celui de l'année N-1 est de -21,36 %. Après distribution, le Report à Nouveau (RAN) sera de 10,50 euros par part soit plus de 35 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 seront détaillées dans le rapport spécial du commissaire aux comptes.
- 6** Votre Conseil de Surveillance prend acte des valeurs transmises par la Société de Gestion : la valeur comptable (175,60 euros par part), la valeur de réalisation (163,15 euros par part) et la valeur de reconstitution (182,50 euros par part). Ces valeurs ont été établies conformément aux dispositions légales en vigueur, à vos statuts et à la réglementation relative aux SCPI.
- 7** Votre Conseil de Surveillance est également favorable à la réduction proposée du montant des frais de transfert applicables en cas de mutation des parts sociales à la suite du décès d'un associé, et des frais de transfert et de mutation à titre gratuit, et à leur application par dossier (qui peut comprendre plusieurs héritiers) et non plus par héritier.
- 8** Votre Conseil de Surveillance prend acte de la nécessité d'une modification de la durée du mandat, des modalités de nomination de l'expert externe en évaluation et de la fréquence d'expertise conformément à la nouvelle rédaction de l'article R214-157-1 du Code monétaire et financier. L'expert est en effet désormais désigné par la Société de Gestion sans validation de candidature par l'assemblée, pour 6 ans (au lieu de 5), et la fréquence d'expertise est portée à 3 ans (au lieu de 5), l'actualisation ayant toujours lieu annuellement pour notre SCPI.

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

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 : Hugo Hebrard



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2025

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 2025, 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 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n° 2022-06 exposées dans l'annexe des comptes annuels.

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 08 juin 2026
KPMG SA
Couplez Amaury
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 2025

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 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 2025, 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 bénéfices.

Au titre de l'exercice 2025, votre SCPI a comptabilisé en charges, une commission de gestion de 1 669 056,60 euros HT.

Votre société refacture à la Société de Gestion Praemia REIM France, les prestations de *property management* directes et indirectes, à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI dans la participation. Sur ces bases, votre société a comptabilisé en produits pour l'exercice 2025, un montant de 247 641,86 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 2025, votre SCPI a comptabilisé une commission de cession d'actifs de 426 342,89 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 2025, 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.

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

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

Au titre de cette convention, votre société n'a pas comptabilisé une rétrocession pour l'exercice 2025.

Paris – La Défense, le 08 juin 2026
KPMG SA
Couplez Amaury
Associé



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

PROJETS DE RÉSOLUTIONS



120, BOULEVARD SAINT-GERMAIN – PARIS 6 (75)
Droits photo : Praemia REIM



ORDRE DU JOUR

Assemblée générale ordinaire

- 1 Approbation des comptes clos au 31 décembre 2025, 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 2025.
- 6 Pouvoir donné à la Société de Gestion de fixer les montants de distributions de plus-values.
- 7 Autorisation de contracter des emprunts, de procéder à des acquisitions à terme, et de donner des garanties.
- 8 Autorisation de vendre, céder ou échanger des éléments du patrimoine.
- 9 Élection de membres du Conseil de Surveillance.
- 10 Non allocation de jetons de présence.
- 11 Pouvoirs pour les formalités.

Assemblée générale extraordinaire

- 12 Modification du montant des frais applicables en cas de mutation des parts sociales suite au décès d'un associé et modification corrélative des statuts.
- 13 Modification des statuts afin de mettre à jour le nombre de membres minimum en dessous duquel il convient de compléter l'effectif du Conseil de Surveillance conformément à la nouvelle rédaction de l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier.
- 14 Modification des statuts afin de supprimer l'obligation de nomination de l'expert externe en évaluation par l'assemblée générale, mettre à jour la durée de son mandat et la fréquence d'expertise conformément à la nouvelle rédaction de l'article R214-157-1 du Code monétaire et financier.
- 15 Pouvoirs pour les formalités.



PROJETS DE RÉSOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Première résolution

Approbation des comptes clos au 31 décembre 2025, 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 2025, 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 2025.

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 2025.

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 2025.

L'assemblée générale ordinaire constate et affecte le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025 comme suit :

Résultat de l'exercice (bénéfice)	11 846 562,50
Report à nouveau antérieur	17 462 975,74
RÉSULTAT DISTRIBUABLE	29 309 538,24

Affectation	
Distribution de dividendes	7 481 530,80
Dont acomptes déjà versés	7 481 530,80
Affectation au compte de plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs*	0,00
Report à nouveau du solde disponible	21 828 007,44
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	0,00
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION	21 828 007,44

* 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 2026.

Septième 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, prenant acte que le maintien du plafond d'endettement proposé a pour objet de préserver une flexibilité suffisante dans la gestion du fonds mais que la Société de Gestion vise, dans des conditions normales de marché, un niveau d'endettement cible d'environ 25 % sans que ce niveau constitue un engagement ferme, 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 % 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 2026.

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.

Huitième 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 2026.



Neuvième résolution

Élection de membres du Conseil de Surveillance.

L'assemblée générale ordinaire nomme ou renouvelle au poste de membre du Conseil de Surveillance les 2 candidats

ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages 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
Philippe CAIRON	64	• Conseiller en gestion de patrimoine indépendant (CIF, COA)	Membre du Conseil de Surveillance	136
Léon CORNEE	74	• Retraité, ex-directeur financier Mutualité	Membre du Conseil de Surveillance	254
Olivier KIMMEL	48	• Conseiller en immobilier chez AXO Immobilier dans Le Finistère – Gestion de locations saisonnières, membre des Conseils de Surveillance des SCPI Fructipierre et AEW Opportunités Europe	Néant	410
Guy TESSERAU	65	• Directeur Général Délégué de SKIDATA France SAS • Retraité depuis le 1 ^{er} octobre 2022	Néant	300

Ces 2 candidats sont élus pour une durée maximum de 3 années, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

Dixième résolution

Non allocation de jetons de présence.

L'assemblée générale ordinaire décide, pour l'exercice 2026, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance.

Onzième 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

Douzième résolution

Modification du montant des frais de transfert applicables en cas de mutation des parts sociales suite au décès d'un associé et modification corrélative des statuts.

L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, décide de réduire le montant des frais de transfert applicables en cas de mutation des parts sociales à la suite du décès d'un associé et de le ramener de 200 euros HT (soit 240 euros TTC pour un taux de TVA de 20 %) par héritier à 75 euros HT (soit 90 euros TTC pour un taux de TVA de 20 %) par succession.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier le point 3) de l'article XVIII des statuts « Rémunération de la Société de Gestion – Répartition des frais » comme suit :

« 3) pour toute cession de parts sociales, il est perçu par la Société de Gestion :

- une commission de cession (à majorer de la TVA au taux en vigueur) 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 (à majorer de la TVA au taux en vigueur) 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 75 euros HT (soit 90 euros TTC pour un taux de TVA de 20 %) par succession, 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).** »

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.

Treizième résolution

Modification des statuts afin de mettre à jour le nombre de membres minimum en dessous duquel il convient de compléter l'effectif du Conseil de Surveillance conformément à la nouvelle rédaction de l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier.

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. Il convient également de modifier le nombre de membres en dessous duquel l'effectif du Conseil de Surveillance doit être complété.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier le 4^e alinéa du paragraphe 1 de l'article XX des statuts « Conseil de Surveillance » comme suit :

Formulation initiale :

« Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance. Si le nombre de ses membres devient inférieur à sept, le Conseil de Surveillance devra se compléter à ce chiffre. »

Formulation modifiée :

« Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance. Si le nombre de ses membres devient inférieur à **trois**, le Conseil de Surveillance devra se compléter à ce chiffre. »

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.

Quatorzième résolution

Modification des statuts afin de supprimer l'obligation de nomination de l'expert externe en évaluation par l'assemblée générale, mettre à jour la durée de son mandat et la fréquence d'expertise conformément à la nouvelle rédaction de l'article R214-157-1 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 de nomination de l'expert externe en évaluation de la société par l'assemblée générale et de mettre à jour la durée de son mandat conformément à la nouvelle rédaction de l'article R214-157-1 du Code monétaire et financier issue du décret n° 2025-762 du 4 août 2025.

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

- modifier les 1^{er} et 2^e alinéas de l'article XXII des statuts « Expertise immobilière » comme suit :

Formulation initiale :

« La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la Société sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base d'une évaluation des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation ou plusieurs agissant solidairement. Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq ans.

Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert. »

Formulation modifiée

« La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la société sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base d'une évaluation des immeubles réalisée par un expert



externe en évaluation ou plusieurs agissant solidairement. Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq ans ou tous les trois ans en cas d'augmentation de capital et ce pendant toute la durée de l'augmentation de capital.

Cette expertise est actualisée par l'expert chaque année ou chaque semestre en cas d'augmentation de capital et ce pendant toute la durée de l'augmentation de capital. »

- modifier le 5^e alinéa de l'article XXII des statuts « Expertise immobilière » comme suit :

Formulation initiale :

« L'expert est nommé par l'assemblée générale pour cinq ans après acceptation par l'Autorité des Marchés Financiers de sa candidature présentée par la Société de Gestion. »

Formulation modifiée

« L'expert est nommé par la Société de Gestion pour six ans. Son identité est notifiée par la Société de Gestion à l'Autorité des Marchés Financiers. »

- modifier le 3^e alinéa de l'article XXV des statuts « Assemblée générale ordinaire » comme suit :

Formulation initiale :

« Elle nomme ou remplace les commissaires aux comptes, l'expert immobilier et les membres du Conseil de Surveillance. »

Formulation modifiée

« Elle nomme ou remplace les commissaires aux comptes et les membres du Conseil de Surveillance. »

Quinzième 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.

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 Alternatifs (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, réalisées par des utilisateurs finaux, y compris les clés en main.

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 3 ans. Un expert externe en évaluation désigné par la Société de Gestion, pour une durée de 6 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.

PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE (PGA)

La performance globale annuelle correspond pour les SCPI à capital fixe 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.

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.

praemia

REIM FRANCE

www.praemiareim.fr

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

Enregistrée sous le n° 531 231 124 RCS Paris – APE 6630Z. 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, valable jusqu'au 14 juillet 2028, et garantie par la société Liberty Specialty Markets Europe SE – 42, rue Washington – 75008 Paris.

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 janvier 2026.

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.

