



3T 2011

Période analysée :

du 30 juin 2011 au 30 septembre 2011

Période de validité : 4^e trimestre 2011

Bulletin Trimestriel d'Information UFIFRANCE IMMOBILIER

Société de gestion : Primonial REIM

N° Agrément : GS 11000001 du 08 avril 2011

N° Siren : 531 231 124 RCS Paris

Service Associés Primonial REIM :

Tél. : 01 44 21 70 86

Email : associes.preim@primonial.fr



STÉPHANIE LACROIX
DIRECTEUR GÉNÉRAL
DÉLÉGUÉ DE
PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

Les marchés financiers ont manifesté leurs craintes au sujet d'un possible dérapage incontrôlé des dettes souveraines du sud de la zone euro, craintes renforcées par la perspective d'un ralentissement de la croissance mondiale plus fort que celui escompté. Les pays de la zone euro ont connu une croissance nulle au second trimestre.

Dans cet environnement plus que perturbé, les SCPI continuent d'attirer de plus en plus d'épargnants : environ un milliard d'euros a été collecté au 1^{er} semestre 2011, ce qui porte la capitalisation du secteur à 24 milliards d'euros fin juin. Le marché des SCPI a quasiment doublé en 5 ans.

L'immobilier de bureaux, dans lequel Ufifrance Immobilier est investie, constitue aujourd'hui une valeur refuge vers laquelle particuliers et institutionnels se tournent de façon croissante. L'emploi tertiaire est moins affecté par la crise que l'emploi industriel. Les risques économiques sont mutualisés et les baux longs assurent des revenus pérennes. Votre SCPI offre dans ce contexte un potentiel prometteur.

Primonial REIM est extrêmement vigilante sur tous les aspects de la gestion.

Nous nous attachons à :

- sélectionner les nouveaux investissements en nous concentrant sur la qualité des emplacements, sur la capacité des actifs immobiliers à être conformes aux nouvelles normes réglementaires et environnementales, et en privilégiant des contreparties locatives ayant une surface financière forte, gage du paiement des futurs loyers,
- poursuivre une gestion de proximité du patrimoine détenu par votre SCPI, permettant de contrôler les loyers et donc les revenus distribués.

Nous vous remercions de votre confiance.

CARACTÉRISTIQUES

SCPI : classique diversifiée

Capital : fixe

Date de création : 29 septembre 1988

N° Visa AMF : 95-07

Date de délivrance : 12 avril 1995

Dernier N° Visa AMF : 11-27

Date du dernier Visa AMF : 19 août 2011

Durée de la SCPI : 99 ans

Capital Maximum Statutaire : 457 347 051 €

CHIFFRES CLÉS AU 30 SEPTEMBRE 2011

Distribution trimestrielle : 1,60 € brut par part

Nombre d'associés : 9 591

Capitalisation (au prix d'achat) : 269 272 763 €

Taux d'occupation financier : 91,93%

Parts en attente de retrait : 42 511
(2,05 % du nombre total de parts)

Patrimoine (% valeur vénale) au 31/12/2010



ÉVOLUTION DU CAPITAL

	AU 31/12/2010	AU 31/03/2011	AU 30/06/2011	AU 30/09/2011
Nombre d'associés	9 625	9 630	9 632	9 591
Nombre de parts	2 078 203	2 078 203	2 078 203	2 078 203
Capital social nominal en €	317 965 059	317 965 059	317 965 059	317 965 059
Capitalisation en €	301 775 858	290 158 703	255 348 803	269 272 763

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

► Acquisitions du trimestre

Aucune acquisition ce trimestre.

► Cessions du trimestre

Aucune cession ce trimestre.

► Taux d'occupation

	AU 31/12/2010	AU 31/03/2011	AU 30/06/2011	AU 30/09/2011
Taux d'occupation physique (en surface) %	83,61	86,52	86,28	88,85
Taux d'occupation financier (en loyers) %	81,85	81,73	87,05	91,93

► Situation locative au 30/09/2011

	LIEU	ADRESSE	LOYER PAR M²	SURFACE	% SURFACE TOTALE
Relocation	Saint-Quentin (78)	41/43 av. du Centre	150 €	251 m²	0,4 %
Congés délivrés	Paris 3 ^e Arr. (75)	17/19 rue Michel Le Comte	450 €	2 159 m²	3,2 %
	Saint-Quentin (78)	41/43 av. du Centre	218 €	251 m²	0,4 %
	Saint-Quentin (78)	41/43 av. du Centre	197 €	139 m²	0,2 %
Locaux vacants	Noisy-le-Grand (93)	2 rue de la Butte Verte	180 €	3 288 m²	4,9 %
	La Défense (92)	rue des 3 Fontanot	301 €	1 925 m²	2,9 %
	La Défense (92)	rue des 3 Fontanot	338 €	680 m²	1,0 %
	Nanterre (92)	126 av. Georges Clémenceau	146 €	410 m²	0,6 %
	Saint-Quentin (78)	41/43 av. du Centre	175 €	462 m²	0,7 %
	Nanterre (92)	177 av. Georges Clémenceau	236 €	316 m²	0,5 %
	Nanterre (92)	177 av. Georges Clémenceau	152 €	337 m²	0,5 %

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

CONFRONTATION	PRIX D'ACHAT	PRIX D'EXÉCUTION (NET VENDEUR)	PARTS ÉCHANGÉES
05/09/2011	129,57	116,00	2 110
05/08/2011	129,57	116,00	3 367
05/07/2011	128,45	115,00	5 340

► Transactions de gré à gré (hors marché secondaire)

228 parts échangées

ÉVOLUTION DES REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART

	ANNÉE 2010 (AU 31/12/2010)	1 ^{ER} TRIMESTRE	2 ^{ÈME} TRIMESTRE	3 ^{ÈME} TRIMESTRE
Revenus fonciers	7,289	1,586	1,580	1,568
Revenus financiers	0,011	0,014	0,020	0,032
Dividende	7,30	1,60	1,60	1,60

Fiscalité des revenus financiers :

- si option pour le prélèvement forfaitaire libératoire : 19 % + prélèvements sociaux de 13,5 % soit un taux de 32,5 %.
- si pas d'option pour le prélèvement forfaitaire libératoire : prélèvements sociaux de 13,5 %.

Ces taux sont appliqués depuis le 01/10/2011 aux intérêts des revenus financiers générés par les placements de trésorerie des sociétés.

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts le 1^{er} janvier 2011, le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte (selon l'option au prélèvement libératoire) par le nombre de parts détenues. Cependant, compte tenu des délais de jouissance différents sur les parts souscrites au cours du trimestre, du faible montant des produits financiers et des arrondis en découlant, le calcul de l'acompte après prélèvement libératoire forfaitaire ou prélèvements sociaux ci-dessus pourra donner un montant légèrement différent de celui effectivement perçu.

L'associé est imposé non pas sur le revenu qu'il perçoit effectivement (dividendes versés) mais sur sa part du résultat de la SCPI. Il y a ainsi une différence entre les revenus financiers encaissés par l'associé car mis en distribution, et les revenus financiers imposés calculés sur les produits financiers effectivement réalisés au cours du trimestre.

ÉVOLUTION DES VALEURS PAR PART

Valeur de réalisation au 31/12/2010	152,41 €
Valeur ISF 2010	130,00 €

VIE SOCIALE

UFIFRANCE IMMOBILIER est une SCPI à capital fixe, qui a été créée en 1988 par l'Union Financière de France (UFF). Le Groupe Primonial et l'UFF, en raison de leurs relations privilégiées, se sont rapprochés dans une optique d'optimisation de leurs activités. Ainsi, lors de l'Assemblée générale du 4 juillet 2011, la gestion de la SCPI a été confiée à la société de gestion Primonial Real Estate Investment Management (PREIM).

Ce changement a été validé par l'AMF en date du 19 août 2011 (visa SCPI n° 11-27).

UFIFRANCE IMMOBILIER a adopté une politique d'investissement qui consiste à privilégier des biens immobiliers dont la qualité et l'emplacement devraient contribuer à une rentabilité et une bonne valorisation potentielles future. Le patrimoine immobilier est constitué à ce jour d'immeubles de bureaux à Paris et sa banlieue d'affaires ainsi qu'à Londres.

La valeur vénale du patrimoine de la Société est évaluée au 31 décembre 2010 à 303 857 000 euros.

L'assemblée générale d'approbation des comptes de votre SCPI se tiendra au cours du premier semestre 2012. Vous serez naturellement informé de la date retenue ainsi que des modalités de participation, de vote ou d'inscription d'une résolution à son ordre du jour.

RAPPEL CONDITIONS DE SOUSCRIPTION / RETRAIT / CESSIION DE PARTS

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

Prix de souscription d'une part. L'acquisition d'une part de la SCPI ne peut être réalisée qu'en fonction de l'existence d'un marché secondaire, animé par la Société de Gestion. Pour ce faire, l'investisseur doit adresser un mandat d'achat dûment complété, disponible sur le site Internet www.primonialreim.com ou auprès du service Associés de PREIM. Le mandat signé et le règlement correspondant sont transmis à une agence Ufifrance Patrimoine, filiale d'UFF Banque.

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

Registre des transferts. Toute transaction effectuée sur le marché secondaire ou de gré à gré donne lieu à une inscription sur le registre des associés. Toute cession de parts est considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des transferts. Les parts cédées cessent

de participer aux distributions d'acompte et à l'exercice de tout autre droit à partir du dernier jour du mois au cours duquel est intervenue la cession.

L'acheteur a droit aux revenus à compter du premier jour du mois suivant la cession.

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

RAPPEL CONDITIONS D'EXÉCUTION DES ORDRES

Registre des ordres. Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre tenu au siège de la Société. Le prix d'exécution, le prix d'achat et la date de confrontation ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics dès le jour de l'établissement sur le site Internet la Société de Gestion (www.primonialreim.com) et par téléphone au 01 44 21 71 01.

Périodicité des ordres. Le prix d'exécution est établi le 5 de chaque mois à 9 heures 00, ou, si ce jour est chômé, le premier jour ouvré précédent.

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

Mode de transmission des ordres. Les personnes désirant acheter ou céder des parts doivent adresser un ordre, dûment complété et signé,

contenant notamment le nombre de parts à acheter et le prix avec sa limite, tous frais inclus. Les ordres de vente sont établis sans durée de validité.

Les ordres peuvent être modifiés ou annulés selon les mêmes modalités. La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

- augmente la limite de prix (vente) ou la diminue (achat),
- augmente la quantité de parts,
- modifie le sens de son ordre.

La transmission des ordres peut se faire :

- par lettre avec avis de réception,
- par télécopie avec envoi d'un accusé de réception, ou Internet si la preuve de la réception - peut être apportée, le tout sous réserve de confirmer l'ordre en adressant l'original par lettre avec avis de réception.

L'inscription des ordres d'achat sur le carnet d'ordres est subordonnée à l'encaissement

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

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

FISCALITÉ

Dispositif fiscal spécifique. La Société ne permet aux Associés de bénéficier d'un régime fiscal spécifique. Celle-ci, à l'instar des autres SCPI classiques, est soumise aux conditions suivantes.

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

Plus-values et produits financiers. Les plus-values sont imposées au taux proportionnel de

19%, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux, soit en tout 32,5%.

Les produits financiers, notamment du fait du placement de la trésorerie en attente d'emploi font l'objet d'un prélèvement forfaitaire libératoire acquitté par la Société correspondant au taux de 32,5% à ce jour qui se décompose, outre des prélèvements sociaux, de 19% au titre de l'impôt forfaitaire. Pour rappel, vous disposez de la faculté de renoncer au prélèvement forfaitaire libératoire en adressant votre demande par courrier avant le 31 mars de chaque année, le choix retenu ne pouvant être modifié en cours d'exercice.

Déclaration des revenus et ISF. PREIM vous adressera les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale 2012.

Pour mémoire, il est rappelé que les règles d'assujettissement à l'ISF ainsi que les barèmes de calcul sont en cours de modification. Les nouvelles dispositions pourraient avoir des conséquences sur votre situation personnelle du fait par exemple de la volonté de suppression des mécanismes de plafonnement. PREIM est à votre disposition pour vous adresser vos relevés ISF et vous apporter toute précision utile à votre analyse.

La société ne garantit ni la revente ni le remboursement des parts. Les associés peuvent consulter le site internet de la société de gestion (www.primonialreim.com) ou appeler le 01 44 21 70 86 ("Service Associés" de Primonial REIM)

Ufifrance Immobilier, Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe Visa de l'AMF à la note d'information : n° SCPI 11-27 en date du 19 août 2011 Primonial REIM : visa AMF n° GS 11 000001 du 8/04/2011
Téléphone : 01 44 21 70 86 (Service Associés)