



2T 2012

Période analysée :du 1^{er} avril 2012 au 30 juin 2012**Période de validité :** 3^{ème} trimestre 2012

Bulletin Trimestriel d'Information UFIFRANCE IMMOBILIER

Société de gestion : Primonial REIM

N° Agrément : GP 1100043 du 16/12/2011

N° Siren : 531 231 124 RCS Paris

Service Associés Primonial REIM :

Tél. : 01 44 21 73 93

Email : associes.preim@primonial.fr

CARACTÉRISTIQUES

SCPI : classique diversifiée

Capital : fixe

Date de création : 05 octobre 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 €



STÉPHANIE LACROIX
DIRECTEUR GÉNÉRAL
DÉLÉGUÉ PRIMONIAL
REIM

Chers Associés,

L'environnement économique et politique apporte son lot d'incertitudes. Comme en 2011, la crise des dettes souveraines s'éternise, oscillant entre nouveaux plans de rigueur et nouveaux risques de contagion. Les marchés ne dessinent, pour l'heure, aucune ligne claire. L'immobilier résidentiel lui-même donne des signes d'accalmie, quoique sans commune mesure avec le retournement prédit par certains.

Dans ce contexte les investisseurs se replient naturellement sur les placements qui ont été dans le passé les plus réguliers. C'est ce que manifestent les chiffres élevés de collecte des SCPI au premier semestre 2012 et depuis deux ans. Depuis 2010, près de six milliards d'euros ont été engrangés par les SCPI, qui sont devenues un des acteurs majeurs de l'immobilier d'entreprise en France (15% des transactions annuelles)*. Notre gestion s'efforce de justifier ce caractère défensif de votre investissement par une prise de risque la plus faible possible, dans les conditions actuelles du marché.

Les SCPI ont une vocation plus offensive à moyen terme. Deux axes de notre gestion confortent cet objectif. Le premier est d'investir sur des biens immobiliers dont nous estimons qu'à la sortie de la crise ils seront les plus demandés par les entreprises locataires, et offriront ainsi les potentiels de revalorisation du loyer et du prix les plus importants. Le second est de créer de la valeur, par des travaux pertinents et par une relocation active des locaux vacants ou dont les baux des locataires arrivent à échéance. Le placement en SCPI s'envisage nécessairement sur le long terme. Soucieuse de préserver la sécurité du présent, votre Société de Gestion s'attache donc également à préparer l'avenir.

* Sources : IEIF, CBRE.

L'Assemblée Générale annuelle

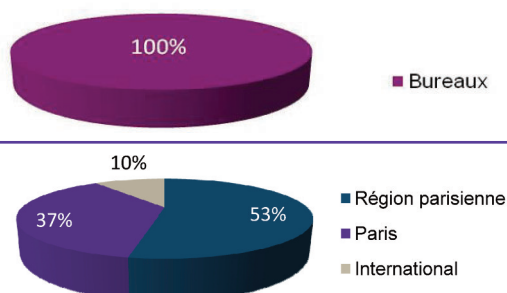
L'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle d'UFIFRANCE IMMOBILIER s'est tenue le 25 juin au siège social de Primonial REIM situé 19, avenue de Suffren – 75007 PARIS. Toutes les résolutions à l'ordre du jour de la réunion ont été approuvées.

A cette occasion, le Conseil de surveillance de la société a été renouvelé partiellement, l'Assemblée Générale Ordinaire a élu M. Régis RAULIN en qualité de membre du Conseil de surveillance et ce pour une durée de trois exercices.

CHIFFRES CLÉS AU 30 JUIN 2012

Distribution au titre du 2 ^{ème} trimestre 2012	1,82 € brut/part
Nombre d'associés :	10 204
Capitalisation (au prix d'achat) :	297 120 683 €
Parts en attente de retrait : (1,55 % du nombre total de parts)	32 291
Taux d'occupation financier :	93,1 %

Patrimoine (% valeur vénale) au 31/12/2011



CAPITAL

	30/09/2011	31/12/2011	31/03/2012	30/06/2012
Nombre d'associés	9 591	9 545	10 254	10 204
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 €	269 272 763	271 600 350	285 522 232	297 120 683

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

► Acquisitions du trimestre

Aucune acquisition ce trimestre.

► Cessions du trimestre



PARIS (75)

Hôtel particulier au 17-19 rue Michel le Comte

Prix de cession	18 000 000 €
Surface (m²)	2 388
Date de cession	juin 2012
Locataire	1 locataire Captain EO
Vacance (m²)	2 158
Typologie	Bureau

► Taux d'occupation

	30/09/2011	31/12/2011	31/03/2012	30/06/2012
Taux d'occupation financier (en % des loyers)	91,9 %	87,4 %	89,7 %	93,1 %

► Situation locative au 30/06/2012

	VILLE	ADRESSE	SURFACE EN M²	% SURFACE TOTALE
Locaux vacants au 30/06/2012	Nanterre (92)	Le Plein Ouest - 177, Avenue Georges Clemenceau	667	1,0%
	Nanterre (92)	126, Avenue Georges Clémenceau	244	0,4%
	Noisy-le-Grand (93)	"Le Descartes 2" - rue de la Butte Verte	3 508	5,2%
	Nanterre (92)	"Avenue II et III" - rue des Trois Fontanot	2 571	3,8%
	Saint-Quentin-en-Yvelines (78)	"Plein Centre II" - Avenue du Centre	251	0,4%
TOTAL			7 241	10,8%
Relocations au cours du trimestre	Pas de relocation au cours du trimestre			
TOTAL			-	0,0%
Congés délivrés au cours du trimestre	Paris (75)	5, avenue d'Italie	166	0,2%
TOTAL			166	0,2%

MARCHÉ DES PARTS

CONFRONTATION	PRIX D'ACHAT	PRIX D'EXÉCUTION (NET VENDEUR)	PARTS ÉCHANGÉES
05/04/2012	139,62	125,00	4 877
05/05/2012	139,62	125,00	1 976
05/06/2012	142,97	128,00	5 158

► Aucune transaction de gré à gré (hors marché secondaire) au cours du 2^{ème} trimestre 2012.

REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART (en euros)

	3 ^{ÈME} TRIMESTRE 2011	4 ^{ÈME} TRIMESTRE 2011	1 ^{ER} TRIMESTRE 2012	2 ^{ÈME} TRIMESTRE 2012
Revenus fonciers	1,57	2,47	1,68	1,82
Revenus financiers	0,03	0,03	0,14	NS
Revenus distribués	1,60	2,50	1,82	1,82

FISCALITÉ DES REVENUS FINANCIERS

Les taux suivants sont appliqués depuis le 01/07/2012 aux intérêts des revenus financiers générés par les placements de trésorerie des sociétés :

- avec option pour le prélèvement forfaitaire libératoire : 24 % + prélèvements sociaux de 15,5 % soit un taux global de 39,5 %.
- sans option pour le prélèvement forfaitaire libératoire : prélèvements sociaux de 15,5 %.

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts sur un plein exercice, le montant des revenus perçus est égal à la somme des acomptes trimestriels par part, multipliée par le nombre de parts détenues. Pour un associé ayant acquis ses parts en cours de trimestre, compte tenu de son délai de jouissance, du faible montant des revenus de produits financiers et des arrondis en découlant, le calcul de l'acompte pourra donner un montant légèrement différent de celui effectivement perçu.

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

VALEURS PAR PART

Valeur ISF 2011	117,00 €
-----------------	----------

Les personnes concernées par l'ISF doivent évaluer elles-mêmes la valeur de leurs parts.

A cet effet, nous vous indiquons le dernier prix d'exécution net vendeur de l'année écoulée.

RAPPEL CONDITIONS DE SOUSCRIPTION / RETRAIT / CESSIION DE PARTS

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

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

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

Registre des transferts. Toute transaction effectuée sur le marché secondaire ou de gré à gré donne lieu à une inscription sur le registre des associés. Toute cession de parts est considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des transferts. Les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acompte et à l'exercice de tout autre droit à

partir du dernier jour du mois au cours duquel est intervenue la cession. L'acheteur a droit aux revenus à compter du premier jour du mois suivant la cession.

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 DES 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 de la Société de Gestion (www.primonialreim.com) et peuvent être communiqués par téléphone au 01 44 21 73 93.

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

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

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

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

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

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

La transmission des ordres peut se faire :

- par lettre avec avis de réception,
 - par télécopie avec envoi d'un accusé de réception, ou par 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 de vente. Le vendeur peut demander que l'ordre de vente ne donne lieu à transaction que s'il peut être satisfait en totalité.

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

FISCALITÉ

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

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

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

19%, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux, soit en tout 34,5%.

Les produits financiers, notamment du fait du placement de la trésorerie en attente d'emploi font l'objet sur option d'un prélèvement forfaitaire libératoire acquitté par la Société correspondant au taux de 39,5% à ce jour qui se décompose en 15,5% au titre des prélèvements sociaux, et en 24% 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. Primonial REIM vous adressera les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale.

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. Primonial REIM 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 73 93 ("Service Associés" de Primonial REIM).

Uifrance Immobilier, Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe.

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 2012. 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.primonialreim.com. Primonial REIM : agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le numéro GP 11 000043.

Téléphone : 01 44 21 73 93 (Service Associés).

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION - UIFRANCE IMMOBILIER - 2T 2012