

3T 2012
Période analysée :
du 1^{er} juillet au 30 septembre 2012
Période de validité : 4^{ème} trimestre 2012

Bulletin Trimestriel d'Information UFIFRANCE IMMOBILIER

Société de gestion : Primonial REIM
N° Agrément : GP 11000043 du 16/12/2011
N° Siren : 531 231 124 RCS Paris

Service Associés Primonial REIM :
Tél. : 01 44 21 73 93
Email : associés.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 €



GRÉGORY FRAPET
DIRECTEUR GÉNÉRAL
PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

La période est opportune pour faire un point sur le **projet de loi de finances pour 2013**, dont les contours se sont précisés à la fin du mois de septembre. Il pourrait impliquer quelques changements pour votre placement SCPI. Bien entendu ces éléments sont à prendre au conditionnel, car ils restent à débattre avant leur adoption par le Parlement et leur publication au Journal Officiel.

La plus visible est la possibilité de suppression du Prélèvement Forfaitaire Libératoire, qui s'applique sur option aux revenus des placements financiers réalisés par votre SCPI. En lieu et place du taux forfaitaire de 24%, c'est le barème progressif de l'impôt sur le revenu qui s'appliquerait à compter du 1^{er} janvier 2013. Il convient de rappeler que les revenus financiers représentent généralement une part marginale du revenu distribué par votre SCPI, qui est essentiellement un revenu foncier (en 2011 le revenu financier par part de Ufifrance Immobilier s'est élevé à 0,10 euro par part sur une distribution totale de 7,30 euros).

Pour les associés relevant de l'impôt sur le revenu, le régime des plus-values immobilières a également été modifié par l'introduction d'un abattement de 20% sur les plus-values réalisées en 2013 uniquement. L'abattement s'applique au montant des plus-values imposables au titre de l'impôt sur le revenu, et non aux prélèvements sociaux. Au lieu du taux de 34,5% actuel (19%+15,5% de prélèvements sociaux) ce sont donc 30,7% qui seraient prélevés sur les plus-values immobilières réalisées par votre SCPI en 2013. Rappelons que les SCPI ne peuvent éventuellement céder leurs actifs qu'après une période de détention minimale de 6 ans.

Pour mémoire, les dernières évolutions concernant la fiscalité de votre SCPI sont les suivantes : passage du taux des prélèvements sociaux à 15,5% (applicable aux revenus fonciers et financiers), du taux du Prélèvement Forfaitaire Libératoire applicable aux revenus financiers à 24%, réforme de l'abattement sur les plus-values de cession de parts. Enfin, les non-résidents se voient assujettis aux prélèvements obligatoires au taux de 15,5% sur les revenus perçus depuis le 1^{er} janvier 2012 et les plus-values immobilières réalisées depuis le 17 août 2012.

Votre Société de Gestion continuera de vous informer régulièrement des évolutions du cadre fiscal et réglementaire dans lequel évolue votre placement.

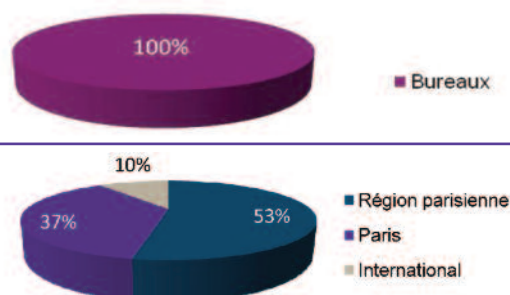
CHIFFRES CLÉS AU 30 SEPTEMBRE 2012

Distribution au titre du 3 ^{ème} trimestre 2012	1,82 € brut/part
Nombre d'associés :	10 201
Capitalisation (au prix d'exécution)* :	290 158 703 €
Parts en attente de retrait : (1,85 % du nombre total de parts)	38 489
Taux d'occupation financier :	96,7 %

* sur la base d'un prix de part de 139,62 euros correspondant au prix d'exécution TTC résultant de la confrontation du 05/09/2012.

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

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



CAPITAL

	31/12/2011	31/03/2012	30/06/2012	30/09/2012
Nombre d'associés	9 545	10 254	10 204	10 201
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 €	271 600 350	285 522 232	297 120 683	290 158 703

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

► Acquisitions du trimestre

Aucune acquisition ce trimestre.

► Cessions du trimestre

Aucune cession ce trimestre.

► Taux d'occupation

	31/12/2011	31/03/2012	30/06/2012	30/09/2012
Taux d'occupation financier (en % des loyers)	87,4 %	89,7 %	93,1 %	96,7 %

► Situation locative au 30/09/2012

	VILLE	ADRESSE	SURFACE EN M ²	% SURFACE TOTALE
Locaux vacants au 30/09/2012	Noisy-le-Grand (93)	"Le Descartes 2" - Rue de la Butte Verte	3 288	5,1%
	Nanterre (92)	Avenue Georges Clemenceau	499	0,8%
	Nanterre (92)	"Le Plein Ouest" - Avenue Clemenceau	1 100	1,7%
	St Quentin-en-Yvelines (78)	"Plein Centre II" - Avenue du Centre	251	0,4%

TOTAL

5 138

8,0%

Relocations au cours du trimestre	Paris (75)	Avenue d'Italie	166	0,3%
	Paris (75)	Boulevard Saint-Germain	1 854	2,9%
	Nanterre (92)	"Avenue II et III" - Rue des Trois Fontanots	2 605	4,1%

TOTAL

4 625

7,3%

Congés délivrés au cours du trimestre	Levallois-Perret (92)	Rue Kléber - 68 rue de Villiers	673	1,0%
	Paris (75)	Rue Jean Giraudoux	160	0,2%

TOTAL

833

1,2%

MARCHÉ DES PARTS

CONFRONTATION	PRIX D'EXÉCUTION TTC	PRIX D'EXÉCUTION (NET VENDEUR)	PARTS ÉCHANGÉES
05/07/2012	139,62	125,00	4 041
05/08/2012	138,51	124,00	2 460
05/09/2012	139,62	125,00	1 033

► Transaction de gré à gré (hors marché secondaire) au cours du 3^{ème} trimestre 2012.

612 parts échangées de gré à gré au cours du 3^{ème} trimestre 2012, pour un montant de 61 892 euros.

REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART (en euros)

	4 ^{ÈME} TRIMESTRE 2011	1 ^{ER} TRIMESTRE 2012	2 ^{ÈME} TRIMESTRE 2012	3 ^{ÈME} TRIMESTRE 2012
Revenus fonciers	2,47	1,68	1,82	1,80
Revenus financiers	0,03	0,14	Néant	0,02
Revenus distribués	2,50	1,82	1,82	1,82

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

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 Ufrance 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).

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

La Note d'information de la SCPI UFRANCE 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).