

4^{ème} trimestre 2012

Période analysée :

du 1^{er} octobre au 31 décembre 2012

Période de validité : 1^{er} trimestre 2013

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 : 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 €



GRÉGORY FRAPET
DIRECTEUR GÉNÉRAL
PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

Avec plus de 16 milliards d'euros investis en immobilier d'entreprise au cours de l'année dernière, les investisseurs ont démontré une fois encore leur appétence pour cette classe d'actifs. Les SCPI auront joué un rôle significatif avec près de 15% de ce volume global engagé (Source : BNP Paribas Real Estate).

En 2012, votre société de gestion s'est attachée à poursuivre le travail engagé sur le patrimoine de votre SCPI. Ce travail a porté sur l'optimisation du taux d'occupation avec 1,8 million d'euros de loyers renégociés sur les immeubles de Nanterre (rue des Trois Fontanots) et Paris (boulevard St Germain). Votre Société de Gestion a par ailleurs mené une politique active en cédant un bien vacant situé rue Michel Le Comte à Paris, et en réemployant ces fonds pour l'acquisition, en fin d'année, de deux actifs parisiens entièrement loués pour un volume d'investissement global de 19,8 millions d'euros. Cette stratégie active permet, dès 2012, d'augmenter votre revenu annuel net à 8,00 euros par part.

Enfin, il convient de faire un point sur la loi de Finances pour 2013 et ses conséquences sur la fiscalité de votre placement. Concernant les produits financiers, la suppression du Prélèvement Forfaitaire Libératoire a été confirmée. Les produits financiers seront donc imposés dorénavant au barème progressif de l'impôt sur le revenu avec, en outre, un prélèvement à la source au taux de 24 %. Une surtaxe additionnelle sur les plus-values nettes supérieures à 50 000 € a été introduite.

Nous vous invitons à vous reporter au paragraphe « Fiscalité » figurant page 4 de ce bulletin, ainsi qu'au courrier joint à ce bulletin trimestriel, qui vous expose plus en détail les évolutions introduites par cette nouvelle loi de Finances.

A l'occasion de ce début d'année toute l'équipe de Primonial REIM vous présente ses meilleurs vœux pour l'année 2013.

APPEL À CANDIDATURE

Huit postes de membres du Conseil de Surveillance de la SCPI UFIFRANCE IMMOBILIER seront à pourvoir à l'occasion de l'Assemblée Générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012. Primonial REIM procède à un appel à candidatures. Les candidatures doivent être adressées avant le 24 mai 2013 à Primonial REIM, 19 avenue de Suffren 75007 PARIS, à l'attention de Florent CHABROL. Toute candidature doit mentionner les éléments suivants : d'une part les noms, prénoms usuels et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années, et d'autre part les fonctions occupées dans la SCPI par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

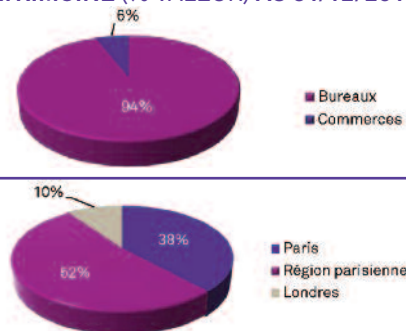
CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2012

Distribution au titre du 4 ^{ème} trimestre 2012	2,54 € brut/part
Distribution au titre de l'année 2012	8,00 €
Nombre d'associés :	10 156
Capitalisation (au prix d'exécution)* :	278 562 330 €
Parts en attente de retrait : (1,76 % du nombre total de parts)	36 509
Taux d'occupation financier :	93,3 %

* sur la base d'un prix de part de 134,04 euros correspondant au prix d'exécution TTC résultant de la confrontation du 05/12/2012.

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

PATRIMOINE (% VALEUR) AU 31/12/2012



CAPITAL

	31/03/2012	30/06/2012	30/09/2012	31/12/2012
Nombre d'associés	10 254	10 204	10 201	10 156
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 €	285 522 232	297 120 683	290 158 703	278 562 330

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

► Acquisitions du trimestre



PARIS (6^{ÈME}) – 64 Rue Bonaparte

Prix d'acquisition	9,7 M€
Surface	340 m²
Date d'acquisition	Décembre 2012
Locataire	Marc O'Polo
Typologie	Commerce



PARIS (8^{ÈME}) – 107 Boulevard Haussmann

Prix d'acquisition	10,1 M €
Surface	561 m²
Date d'acquisition	Décembre 2012
Locataire	Compagnie Française de l'Orient et de la Chine
Typologie	Commerce

► Cessions du trimestre

Aucune cession ce trimestre.

► Taux d'occupation

	31/03/2012	30/06/2012	30/09/2012	31/12/2012
Taux d'occupation financier (en % des loyers)	89,7 %	93,1 %	96,7 %	93,3 %

► Situation locative au 31/12/2012

Le montant des loyers quittancés au titre du 4^{ème} trimestre 2012 s'élève à : 5 276 953,16 €

	VILLE	ADRESSE	SURFACE EN M²	% SURFACE TOTALE
Locaux vacants au 31/12/2012	Noisy-le-Grand (93)	"Le Descartes 2" - 2 rue de la Butte Verte	3 288	5,1%
	Nanterre (92)	126 avenue Georges Clémenceau	499	0,8%
	Nanterre (92)	"Le Plein Ouest" - 177 avenue Clémenceau	1 005	1,5%
TOTAL			4 792	7,3%
Relocations au cours du trimestre	Nanterre (92)	"Le Plein Ouest" - 177 avenue Clémenceau	210	0,3%
	St Quentin-en-Yvelines (78)	41-43 avenue du Centre	251	0,4%
TOTAL			461	0,7%
Congés délivrés au cours du trimestre	Nanterre (92)	"Le Plein Ouest" - 177 avenue Clémenceau	75	0,1%

MARCHÉ DES PARTS

CONFRONTATION	PRIX D'EXÉCUTION TTC	PRIX D'EXÉCUTION (NET VENDEUR)	PARTS ÉCHANGÉES
05/10/2012	139,62	125,00	9 664
05/11/2012	136,27	122,00	1 730
05/12/2012	134,04	120,00	621

► Transaction de gré à gré (hors marché secondaire) au cours du 4^{ème} trimestre 2012.

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours du 4^{ème} trimestre 2012.

REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART (en euros)

	1 ^{ER} TRIMESTRE 2012	2 ^{ÈME} TRIMESTRE 2012	3 ^{ÈME} TRIMESTRE 2012	4 ^{ÈME} TRIMESTRE 2012	ANNÉE 2012
Revenus fonciers	1,68	1,82	1,80	2,53	7,83
Revenus financiers	0,14	Néant	0,02	0,01	0,17
Revenus distribués	1,82	1,82	1,82	2,54	8,00

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

FISCALITÉ DES REVENUS FINANCIERS

Depuis le 01/07/2012 et jusqu'au 31/12/2012, les taux suivants ont été appliqués aux intérêts 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 (mis en distribution) et les revenus imposés (calculés sur les produits effectivement encaissés par la SCPI).

VALEURS PAR PART

Valeur ISF 2012	120,00 €
-----------------	----------

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.

La société de gestion met en paiement l'acompte sur dividende au titre du trimestre écoulé le dernier jour ouvré du mois qui suit le trimestre écoulé.

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. A l'instar des autres SCPI non fiscales, celle-ci est soumise aux conditions suivantes.

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

Plus-values et produits financiers. Les plus-values sont imposées au taux proportionnel de 19% après application de l'abattement pour durée de détention, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux, soit en tout 34,5%. La loi de Finances pour 2013 introduit une surtaxe additionnelle pour les plus-values nettes supérieures à 50 000 €. Le taux applicable est

de 2 % à 6 % en fonction du montant de la plus-value réalisée.

Les produits financiers, notamment du fait du placement de la trésorerie en attente d'emploi font l'objet jusqu'au 31/12/2012 et 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. La loi de Finances pour 2013 a supprimé le prélèvement forfaitaire libératoire. A compter du 01/01/2013, les produits financiers sont imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Un prélèvement obligatoire à la source non libératoire est créé. Celui-ci constitue un acompte sur l'impôt sur le revenu futur. Pour les intérêts, le taux est de 24 %. Les contribuables dont le revenu fiscal de référence est inférieur à 25 000 € pour une

personne seule et 50 000 € pour un couple soumis à imposition commune peuvent demander à en être exonéré. Les contribuables percevant moins de 2 000 € d'intérêts par an peuvent demander à être imposés au taux de 24 %.

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 ont été modifiés par la loi de Finances pour 2013. Il est également précisé que les crédits relatifs au financement de parts de SCPI en nue-propriété ne pourront plus être inscrits au passif à compter de l'ISF 2013.

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 UFIFRANCE 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).