

2^{ème} trimestre 2013
Période analysée :
 du 1^{er} avril au 30 juin 2013
Période de validité : 3^{ème} 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 €



STÉPHANIE LACROIX
 DIRECTEUR GÉNÉRAL
 DÉLÉGUÉ
 PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

Le 22 juillet 2013 marque le début de l'entrée en vigueur de la Directive européenne AIFM. Les Sociétés de Gestion de Portefeuille et de SCPI disposent d'un délai d'un an pour s'y conformer entièrement.

La Directive vise à encadrer les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs afin de surveiller et limiter les risques systémiques. Une réponse ministérielle du 30 octobre 2012 a confirmé que les SCPI entraient dans le champ de la Directive AIFM.

Votre Société de Gestion est prête. Son agrément de Société de Gestion de Portefeuille implique déjà un dispositif de conformité et de contrôle interne, le respect de règles de bonne conduite, l'évaluation indépendante des actifs immobiliers et l'information des investisseurs.

La principale action qui reste à mener pour compléter la conformité avec la Directive AIFM concerne la désignation d'un dépositaire pour chacune des SCPI. La Directive donne à ces dépositaires la mission de garder les actifs de la SCPI, de conserver les instruments financiers utilisés dans le cadre de sa gestion de trésorerie, de suivre l'évolution du passif et de contrôler les véhicules et le respect des obligations réglementaires par la Société de Gestion. Les missions de ce dépositaire seront complémentaires de celles qui, pour les SCPI, existent déjà.

A ce jour, les missions précises du dépositaire vis-à-vis des SCPI ne sont pas définies. Nous vous informerons de leur contenu dès qu'il sera connu. Votre Société de Gestion s'attachera à atteindre les standards les plus élevés de protection des investisseurs tout en minimisant le coût, pour l'associé, de cette modernisation.

Nous vous adressons avec ce Bulletin un formulaire de demande de dispense du prélèvement libératoire sur les revenus financiers issus des placements de trésorerie de votre SCPI pour l'année 2014. Il est destiné aux associés remplissant les conditions de dispense définies dans le formulaire et doit être retourné le cas échéant avant le 30 novembre 2013.

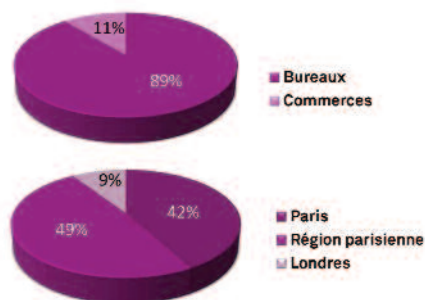
L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle d'UFIFRANCE IMMOBILIER s'est tenue le 14 juin 2013 au siège social, 19 avenue de Suffren 75007 Paris. Toutes les résolutions à l'ordre du jour ont été approuvées. Au cours de l'Assemblée Générale annuelle les associés suivants ont été élus au poste de membre du Conseil de Surveillance : les sociétés AVIVA-VIE et UFF Banque, M. Jean-Paul DAUBISSE, M. Jacques DULUC, M. Alain GILLET, M. Philippe GUERRIER, M. Marc LEPOIVRE, M. Joël MARTY.

CHIFFRES CLÉS AU 30 JUIN 2013

| Distribution au titre du 2 ^{ème} trimestre 2013 | 2,00 € brut/part |
|--|------------------|
| Nombre d'associés : | 10 108 |
| Capitalisation (au prix d'exécution)* : | 273 927 937 € |
| Parts en attente de retrait : | 33 306 |
| (1,60 % du nombre total de parts) | |
| Taux d'occupation financier : | 91,0 % |

* sur la base d'un prix de part de 131,81 euros correspondant au prix d'exécution TTC résultant de la confrontation du 05/06/2013.

PATRIMOINE (% VALEUR**) AU 30/06/2013



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

** Par référence à la valeur d'expertise au 31/12/2012 ou à défaut au prix d'acquisition hors droits et hors frais.

CAPITAL

| | 30/09/2012 | 31/12/2012 | 31/03/2013 | 30/06/2013 |
|-----------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nombre d'associés | 10 201 | 10 156 | 10 143 | 10 108 |
| 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 € | 290 158 703 | 278 562 330 | 266 965 957 | 273 927 937 |

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

► Acquisitions du trimestre

Aucune acquisition ce trimestre.

► Cessions du trimestre

Aucune cession ce trimestre.

► Taux d'occupation

| | 30/09/2012 | 31/12/2012 | 31/03/2013 | 30/06/2013 |
|---|------------|------------|------------|------------|
| Taux d'occupation financier (en % des loyers) | 96,7 % | 93,3 % | 92,7 % | 91,0 % |

Le 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.

► Situation locative au 30/06/2013

Le montant des loyers encaissés au titre du 2^{ème} trimestre 2013 s'élève à : 5 751 372,90 €

| | VILLE | ADRESSE | SURFACE EN M² | % SURFACE TOTALE |
|---------------------------------------|-----------------------|---|---------------|------------------|
| Locaux vacants au 30/06/2013 | Nanterre (92) | "Le Plein Ouest" - 177 avenue Clémenceau | 1 126 | 1,7% |
| | Nanterre (92) | 126 avenue Georges Clémenceau | 499 | 0,8% |
| | Noisy-le-Grand (93) | "Le Descartes 2" - 2 rue de la Butte Verte | 6 699 | 10,1% |
| | Levallois-Perret (92) | 2 rue Kléber & 68 rue de Villiers | 673 | 1,0% |
| | Paris (06) | 120 boulevard Saint-Germain | 60 | 0,1% |
| TOTAL | | | 9 057 | 13,7% |
| Relocations au cours du trimestre | Levallois-Perret (92) | 88 rue de Villiers | 1 830 | 2,8% |
| | Paris (14) | Tour Maine Montparnasse - 43 ^{ème} étage | 105 | 0,2% |
| TOTAL | | | 1 935 | 3,0% |
| Congés délivrés au cours du trimestre | Paris (08) | 53 avenue Hoche | 206 | 0,3% |
| | Nanterre (92) | 126 avenue Georges Clémenceau | 359 | 0,5% |
| TOTAL | | | 565 | 0,9% |

MARCHÉ DES PARTS

| CONFRONTATION | PRIX D'EXÉCUTION TTC | PRIX D'EXÉCUTION (NET VENDEUR) | PARTS ÉCHANGÉES |
|---------------|----------------------|-----------------------------------|-----------------|
| 05/04/2013 | 129,58 | 116,00 | 5 268 |
| 05/05/2013 | 130,69 | 117,00 | 8 696 |
| 05/06/2013 | 131,81 | 118,00 | 5 839 |

► Transaction de gré à gré (hors marché secondaire) au cours du 2^{ème} trimestre 2013.

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours du 2^{ème} trimestre 2013.

REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART (en euros)

| | 3 ^{ÈME} TRIMESTRE 2012 | 4 ^{ÈME} TRIMESTRE 2012 | 1 ^{ER} TRIMESTRE 2013 | 2 ^{ÈME} TRIMESTRE 2013 |
|---------------------------|------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| Revenus fonciers | 1,80 | 2,53 | 2,00 | 2,00 |
| Revenus financiers | 0,02 | 0,01 | 0,00 | 0,00 |
| Revenus distribués | 1,82 | 2,54 | 2,00 | 2,00 |

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

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.

Le TRI (Taux de Rentabilité Interne) annualisé d'Uifrance Immobilier s'élève pour la période 2007/2012 (TRI sur 5 ans) à -2,60% et pour la période 2002/2012 (TRI sur 10 ans) à 4,86%.

FISCALITÉ DES REVENUS FINANCIERS

Depuis le 1^{er} janvier 2013 l'option pour le Prélèvement Forfaitaire Libératoire, concernant uniquement les revenus financiers issus des placements en trésorerie de votre SCPI, est remplacée par un nouveau prélèvement. Les intérêts des produits financiers de votre SCPI sont désormais soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu et à un prélèvement obligatoire à la source de 24 % qui constitue un acompte sur l'impôt sur le revenu futur.

L'ensemble des associés est donc prélevé, sur les revenus financiers issus du placement de la trésorerie de la SCPI, au taux de 24%.

La loi de finance prévoit la possibilité d'une exonération pour les contribuables des catégories suivantes :

- célibataires, veufs/veuves ou divorcé(e)s dont le revenu fiscal de référence est inférieur à 25 000 €
- couples soumis à impositions commune dont le revenu fiscal de référence est inférieur à 50 000 €.

Les contribuables concernés peuvent demander à l'établissement payeur d'être exonérés de ce prélèvement et bénéficier ainsi d'une dispense du prélèvement obligatoire à la source. Cette demande prend la forme d'une déclaration sur l'honneur, à renouveler chaque année et au plus tard le 30 novembre de l'année précédente.

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.

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.

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).