

EDITORIAL

Le marché immobilier tertiaire poursuit sa reprise sur un rythme modéré. Dans un environnement économique en demi-teinte, le marché locatif est de fait mieux orienté : une croissance plus forte qu'en 2010, une consommation française plus dynamique que dans le reste de l'Europe, et ceci en dépit d'un contexte financier incertain. Le marché de l'investissement ne connaît pas d'emballement, les volumes échangés et les valeurs ont peu évolué depuis le début 2011. De son côté, le secteur des commerces tire bien son épingle du jeu et son poids tend à s'accroître dans les portefeuilles en Europe, car il offre une relative sécurité et une moindre volatilité.

Les SCPI gérées par UFFI REAM présentent donc, sauf rare exception, des résultats assez stables ou orientés à la hausse, grâce notamment aux nouveaux actifs achetés avec les fonds collectés ou les arbitrages réalisés.

Depuis maintenant trois années, le nouvel engouement suscité par la pierre-papier et les SCPI ne se dément pas, ainsi qu'en témoignent les niveaux de collecte réalisés au premier semestre 2011. C'est pourquoi, dans le contexte de ce marché immobilier, votre société de gestion a décidé de lancer à la rentrée deux nouvelles SCPI labellisées "vertes" (BBC = Bâtiment Basse Consommation) : l'une d'habitation bénéficiant des avantages fiscaux « Scellier », l'autre en tertiaire de rendement, diversifiée en bureaux et commerces. Sur le segment des SCPI pur commerce, il est envisagé de poursuivre la politique de croissance raisonnée, qui a porté ses fruits, par la réalisation de probables augmentations de capital qui vous seront proposées, d'ici à la fin de l'année, pour certaines sociétés.

UFFI REAM continue aussi à innover pour mieux répondre à vos attentes. Ainsi, le site internet www.uffi.fr vous permet désormais d'accéder directement, et de façon bien entendu sécurisée, à votre portefeuille personnel.

Lors des assemblées générales de juin 2011, dont le présent bulletin trimestriel se fait par ailleurs l'écho, de nouveaux membres de conseils de surveillance ont été élus ou réélus. Nous adressons à chacun nos félicitations et aux nouveaux, la bienvenue. Sachez en outre, sans que ceci soit une surprise, que le maintien de vos sociétés en SCPI et, partant, leur non-transformation en OPCI, a été voté à la quasi-unanimité de vos suffrages, soulignant ainsi votre attachement confirmé au véhicule SCPI, ce dont l'on ne peut que se satisfaire.

Nous tenons également à vous remercier pour la confiance que vous nous témoignez et le soutien que vous apportez ainsi à notre action.

Les équipes d'UFFI REAM se joignent à moi pour vous souhaiter un excellent été 2011.

Avec notre fidèle dévouement.

Patrick Lenoël
Président Directeur Général

ASSEMBLEES GENERALES

Les assemblées générales de **Sélectipierre 1** et **Sélectipierre 2** se sont tenues le 7 juin 2011 et ont adopté les résolutions présentées par la société de gestion. Il est précisé que les assemblées générales extraordinaires ont décidé le maintien de vos sociétés en la forme de SCPI.

La société de gestion remercie les associés qui, par leur présence et/ou leur vote, ont participé à la vie des SCPI.

MARCHE DES PARTS

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 31 août 2011, 30 septembre 2011 et 31 octobre 2011. La date limite pour l'enregistrement des ordres est fixée à deux jours ouvrés (à 16 heures) avant la date de la confrontation.

La société de gestion tient à la disposition des associés les formulaires de vente ou d'achat contenant les informations obligatoires.

Les ordres, pour être enregistrés et participer à une confrontation, doivent être réguliers et complets (qualités et droits du ou des signataires, mainlevée préalable des parts nanties, certification des signatures ou photocopie de la carte d'identité, passeport, justificatif de domicile, etc ...).

Les ordres de vente, pour être valides, doivent impérativement être accompagnés de la déclaration relative à l'imposition de l'éventuelle plus-value immobilière.

Inscription

- Tout ordre d'achat doit être adressé à la société de gestion en recommandé avec accusé de réception accompagné du règlement libellé à l'ordre de la SCPI concernée.
- Le prix indiqué doit être un prix maximum frais compris : (nombre de parts x prix unitaire = montant global) + (droit d'enregistrement de 5% + la commission de la société de gestion pour son intervention dans la réalisation de la transaction qui s'élève à 3% HT, soit 3,588% TTC par part).
- L'ordre d'achat peut indiquer une date limite de validité.

Seuls sont communiqués les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles figurant sur le registre, ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix.

Horodatage

Il est effectué par la société de gestion ; l'inscription est faite par ordre chronologique.

Exécution

Les ordres sont exécutés dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix par la société de gestion. Sont exécutés en priorité les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus faible. A limite égale, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le registre.

Cette inscription est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code Civil et rend opposable à la société et aux tiers le transfert de propriété qui en résulte.

La société de gestion inscrit sans délai sur le registre des associés les transactions ainsi effectuées.

Cession directe entre associés

Les conditions sont librement débattues entre les intéressés.

Prévoir :

- le droit d'enregistrement de 5% à la charge de l'acquéreur,
- un droit fixe de 92,09 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées, perçu par la société de gestion pour les frais de dossier.

Donations - successions

Prévoir un droit fixe de 92,09 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées, perçu par la société de gestion pour les frais de dossier.

FISCALITE

Impôt de solidarité sur la fortune - I.S.F.

A titre indicatif : **Sélectipierre 1** Prix d'exécution de la part au 31 décembre 2010 = 3 200 €
 Sélectipierre 2 Prix d'exécution de la part au 31 décembre 2010 = 369 €

Produits financiers

La trésorerie des SCPI est placée en comptes à terme ou en certificats de dépôt. La loi de financement de la Sécurité Sociale a généralisé la « retenue à la source » des prélèvements sociaux (12,30% depuis le 1^{er} janvier 2011), applicable à tous les produits de placement à revenu fixe, *quel que soit le régime d'imposition*.

Les prélèvements sur les produits financiers versés par vos SCPI sont les suivants :

- soit, vous avez opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire au taux de 31,30% au 1^{er} janvier 2011 (19% d'impôt au 1^{er} janvier 2011+ 12,30% de prélèvements sociaux) : les produits financiers que vous percevez sont nets de toute imposition,
- soit, vous avez opté pour la déclaration personnelle : la société de gestion procède à la retenue à la source des prélèvements sociaux (12,30%). Vous serez imposables sur les revenus financiers, déduction faite des prélèvements sociaux. Nous vous communiquerons le montant à déclarer au titre de l'impôt sur le revenu.

Plus-values immobilières

Pour les personnes physiques, dans le cas de plus-values lors de vente d'immeubles détenus depuis moins de 15 ans, comme dans le cas de cession de parts de SCPI susceptible de générer des plus-values, après un abattement de 1 000 € par opération et prise en compte d'un abattement annuel de 10% à partir de la sixième année, l'imposition à 31,30% (depuis le 1^{er} janvier 2011), prélèvements sociaux compris, appliquée sur la plus-value constatée, est retenue à la base ; les associés percevant un produit net.

INFORMATIONS GENERALES

Distribution des revenus et jouissance des parts

Les montants indiqués dans ce bulletin s'appliquent à une part ayant pleine jouissance. Les dividendes sont versés sous forme d'acomptes trimestriels et le solde au mois de janvier de l'année suivante.

Le dividende est acquis au titulaire de la part inscrit sur les registres de la S.C.P.I. au dernier jour du mois précédant la distribution. En conséquence, quelle que soit la date de transfert des parts au cours du trimestre, il y a perte de jouissance du trimestre complet pour le vendeur.

Changements d'adresse, de domiciliation bancaire et/ou d'option fiscale

Toute demande de modification doit être adressée directement à UFFI REAM et doit parvenir à la société de gestion avant la fin de chaque trimestre civil.

- Pour les changements d'adresse, prière de joindre un justificatif de domicile datant de moins de 3 mois (facture EDF, facture téléphone, etc ...).
- Pour les modifications de domiciliation bancaire, prière de joindre un R.I.B. informatisé.

SCPI SELECTIPIERRE 1

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe type « Commercial »

Date de création : 19 mars 1975

Visa AMF n° 10-07 en date du 25 juin 2010

CAPITAL

<i>Au 01.01.2011</i>	
Capital nominal	16 836 800,00 €
Valeur de réalisation	3 203,81 €
Capitalisation*	73 131 061,72 €

<i>Au 30.06.2011</i>	
Capital nominal	16 836 800,00 €
Capitalisation*	75 765 600,00 €
Nombre de parts	21 046
Nombre d'associés	1 771

* *Dernier prix d'achat x nombre de parts*

DISTRIBUTION / RENDEMENT

DIVIDENDE ANNEE 2010 188,01 €

Rendement 2010 : 5,41%

Calculé par rapport au prix acheteur au 31.12.2010

DIVIDENDE ANNEE 2011

1 ^{er} trimestre	46,50 €
revenus locatifs	46,50 €
revenus financiers *	0,00 €
2 ^{ème} trimestre	46,50 €
revenus locatifs	44,34 €
revenus financiers *	2,16 €

* *avant prélèvement libératoire de 31,30% en cas d'option*

Versement dividende 1^{er} trimestre : 29 avril 2011

Versement dividende 2^{ème} trimestre : 29 juillet 2011

MARCHE DES PARTS

LA SOCIETE NE GARANTIT PAS LE RACHAT DES PARTS

Confrontation	Prix achat	Prix exécution	Parts échangées
29.04.2011	3 475,00 €	3 200,17 €	3
31.05.2011	3 500,00 €	3 223,19 €	10
30.06.2011	3 600,00 €	3 315,28 €	6

Le prix d'achat est égal au prix d'exécution + le droit d'enregistrement de 5% et la commission de cession de 3% HT (3,588% TTC).

Ordres de vente en attente au 30.06.2011 :
2 parts (soit 0,01% du nombre total de parts).

Aucune transaction hors marché.

ACTIVITE IMMOBILIERE

Taux d'occupation

	2011	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.
En surface	89,49%		87,99%
En loyer	93,57%		90,48%

Taux d'encaissement des loyers

	2011	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.
	95,89%		93,65%

Situation locative

Locaux vacants

- Gentilly - 14/16 avenue Raspail 2 250 m²
- Paris 8^{ème} - 66 rue du Faubourg Saint Honoré 229 m²

Relocations (Néant)

Acquisitions (Néant)

Arbitrages

2/4 rue Véronèse à Paris 13^{ème}

Signature de l'acte définitif de vente de lots de copropriété à destination de local commercial et réserve au sous-sol (avec un bail dénoncé) le 28 juin 2011, pour un montant de 2.300.000 € net vendeur.

153 boulevard Anatole France - Tour Pleyel à Saint-Denis

Signature d'une promesse de vente de lots de copropriété à usage de bureaux (26^{ème} étage) signée le 12 avril 2011, pour un montant de 850.000 € net vendeur.

19, rue Chanez à Paris 16^{ème}

Signature d'une promesse de vente de lots de copropriété à usage de locaux commerciaux ou professionnels signée le 21 juin 2011, pour un montant de 2.803.846 € net vendeur.

SCPI SELECTIPIERRE 2

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe type « Commercial »

Date de création : 26 avril 1978

Visa AMF n° 10-08 en date du 25 juin 2010

CAPITAL

Au 01.01.2011
Capital nominal 62 289 600,00 €
Valeur de réalisation 503,36 €
Capitalisation* 124 794 099,12 €

Au 30.06.2011
Capital nominal 62 289 600,00 €
Capitalisation* 124 794 099,12 €
Nombre de parts 311 448
Nombre d'associés 5 963

* *Dernier prix d'achat x nombre de parts*

DISTRIBUTION / RENDEMENT

DIVIDENDE ANNÉE 2010 22,62 €

Rendement 2010 : 5,64%

Calculé par rapport au prix acheteur au 31.12.2010

DIVIDENDE ANNÉE 2011

1 ^{er} trimestre		5,31 €
revenus locatifs	5,31 €	
revenus financiers *	0,00 €	
2 ^{ème} trimestre		5,43 €
revenus locatifs	5,22 €	
revenus financiers *	0,21 €	

* *avant prélèvement libératoire de 31,30% en cas d'option*

Versement dividende 1^{er} trimestre : 29 avril 2011

Versement dividende 2^{ème} trimestre : 29 juillet 2011

MARCHE DES PARTS

LA SOCIETE NE GARANTIT PAS LE RACHAT DES PARTS

Confrontation	Prix achat	Prix exécution	Parts échangées
29.04.2011	399,99 €	368,36 €	378
31.05.2011	400,69 €	369,00 €	363
30.06.2011	400,69 €	369,00 €	339

Le prix d'achat est égal au prix d'exécution + le droit d'enregistrement de 5% et la commission de cession de 3% HT (3,588% TTC).

Ordres de vente en attente au 30.06.2011 :
251 parts (soit 0,08% du nombre total des parts)

Aucune transaction hors marché.

ACTIVITE IMMOBILIERE

Taux d'occupation

	2011	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.
En surface	72,04%		77,21%
En loyer	82,60%		87,04%

Taux d'encaissement des loyers

	2011	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.
	98,32%		95,22%

Situation locative

Locaux vacants (bureaux)

- Saint-Denis * - 15 rue du Landy (bureaux-entrepôts) 6 141 m²
- Montreuil * - 21 avenue Jean Moulin 225 m²
- La Plaine-Saint-Denis
113-121 avenue du Président Wilson (locaux bureaux) 897 m²
(locaux activités) 614 m²
- Bagnolet * - 210 rue Etienne Marcel 165 m²
- Montrouge * - 2-4 rue Chaintron 3 452 m²
- Rouen - 4 rue de Fontenelle 370 m²
- Duppigheim * - ZAC de la Plaine de la Bruche 3 245 m²
- Issy les Moulineaux - 16 rue Jean Jacques Rousseau 553 m²
- Vandoeuvre les Nancy - Parc tertiaire 227 m²
* Immeubles en arbitrage

Relocations

- Paris 1^{er} - 2 rue du Roule 127 m²
pour un loyer annuel de 52 000 € HT
- Paris 1^{er} - 12 rue de Castiglione 84 m²
pour un loyer annuel de 36 120 € HT
- Paris 9^{ème} - 29 rue de Faubourg 120 m²
pour un loyer annuel de 38 400 € HT
- Le Vésinet - 131/135 boulevard Carnot 158 m²
pour un loyer annuel 18 350 € HT
- La Plaine-Saint-Denis
113-121 avenue du Président Wilson (locaux activités) 829 m²
pour un loyer annuel 60 330 € HT
- Vandoeuvre les Nancy - Parc tertiaire 143 m²
pour un loyer annuel 10 770 € HT
- Issy les Moulineaux - 16 rue Jean Jacques Rousseau 313 m²
pour un loyer annuel 71 860 € HT

Acquisitions (Néant)

Arbitrages

Peynier - ZI Le Rousset (Bouches-du-Rhône)

Signature de l'acte authentique de vente concernant un immeuble d'activité vacant, le 5 avril 2011 pour un prix de 2.050.000 € net vendeur

16 rue Nicolai à Lyon

Signature de la promesse de vente de lots de copropriété à usage commercial ou professionnel (avec un bail dénoncé) le 4 avril 2011, pour un montant de 653.000 € net vendeur.

153 avenue Anatole France - Tour Pleyel à Saint-Denis

Signature de la promesse de vente de lots de copropriété à usage de bureaux (18^{ème} étage) le 12 avril 2011, pour un montant de 600.000 € net vendeur.