



# SELECTIPIERRE

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION 2011 - 04

Période analysée  
Du 01-10-2011 au 31-12-2011

Période de validité  
Du 01-01-2012 au 31-03-2012

## EDITORIAL

L'année 2011 aura vu le marché immobilier surmonter les affres de la conjoncture économique et de la crise financière : marché de l'investissement globalement en progrès (17 milliards d'euros en 2011), demande locative de bureaux également en hausse (+ 14 %), marché des commerces dynamique, en dépit d'une économie commençant à tourner au ralenti.

Pourquoi cette résistance ? Pour l'essentiel, en raison de fondamentaux plutôt sains en immobilier commercial : pas d'excès d'offre, des opérateurs attentifs dans l'ensemble et un marché arrivé à maturité. Les SCPI ont, dans ce contexte, bien « tiré leur épingle du jeu » : présence forte sur le marché de l'investissement, évolution favorable des revenus, sauf exception et valorisation en hausse des patrimoines.

Vos SCPI s'inscrivent pleinement dans ce mouvement, tout en faisant preuve d'une croissance maîtrisée avec une pause en 2011, après une croissance de la collecte très soutenue en 2010.

2012 ne sera sans doute pas une année de tout repos sur le plan de la gestion immobilière, du fait de la conjoncture et de la montée du chômage. Mais nos projections ne nous annoncent pas de dégradation inéluctable. Cette année pourrait même réserver de bonnes surprises, y compris en faisant réapparaître sur le marché immobilier des opportunités d'investissement de qualité à des prix plus intéressants.

C'est sur cette note d'optimisme mesuré que toutes les équipes d'UFFI REAM vous renouvellent leurs meilleurs vœux pour 2012 et souhaitent à vos SCPI de réussir ce millésime.

Avec notre fidèle dévouement.

Patrick LENOEL  
Président Directeur Général

## MARCHE DES PARTS

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 29 février 2012, 30 mars 2012 et 30 avril 2012. La date-limite pour l'enregistrement des ordres est fixée à deux jours ouvrés (à 16 heures) avant la date de la confrontation.

Les formulaires de vente ou d'achat contenant les informations obligatoires sont à la disposition des associés auprès de la société de gestion et sont également disponibles sur le site internet [www.uffi.fr](http://www.uffi.fr)

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 du formulaire d'information délivré par la société de gestion « *déclaration relative à l'imposition de la plus-value immobilière* » dûment rempli et signé.

### Inscription des ordres

Tout ordre d'achat ou de vente doit être adressé à la société de gestion, complété, signé et comporter le nombre de parts à l'achat ou à la vente. La société de gestion n'accepte aucun ordre transmis par internet ou téléphone.

Les ordres d'achat sont accompagnés 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.

### **Cession de gré à gré**

Les conditions sont librement débattues entre les intéressés.

Frais à la charge de l'acquéreur :

- le droit d'enregistrement de 5%,
- 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 - ISF**

Impôt déclaratif établi sous votre responsabilité. La valeur communiquée ci-dessous vous est transmise à titre indicatif. Les contribuables doivent évaluer leur patrimoine au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition.

#### **Sélectipierre 1**

Prix d'exécution de la part au 30 décembre 2011 = 3 325 €

#### **Sélectipierre 2**

Prix d'exécution de la part au 30 décembre 2011 = 365 €

## UFFI REAM

24, rue Jacques Ibert - 92533 Levallois-Perret - Tél. : 01 47 59 29 59 - Fax : 01 47 59 28 57 - [www.uffi.fr](http://www.uffi.fr)  
Société de gestion de portefeuille - Agrément A.M.F. n° GP-08000009 du 27 mai 2008

### **Produits financiers**

La trésorerie des SCPI est placée en comptes à terme ou en certificats de dépôt négociables. La loi de financement de la Sécurité Sociale a généralisé la « retenue à la source » des prélèvements sociaux (13,50% depuis le 1<sup>er</sup> octobre 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 dont le taux est fixé à 37,50% depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012 (le taux du prélèvement libératoire passant de 19% à 24% au 1<sup>er</sup> janvier 2012 + 13,50% de prélèvements sociaux) : les produits financiers que vous percevez avec vos dividendes 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 (13,50%). Vous serez imposables sur vos revenus financiers selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu, déduction faite des prélèvements sociaux. Nous vous communiquerons le montant à déclarer au titre de l'impôt sur le revenu sur votre imprimé fiscal annuel.

### **Plus-values immobilières**

Pour les personnes physiques, dans le cas de plus-values lors de vente d'immeubles détenus depuis moins de 30 ans, comme dans le cas de cession de parts de SCPI, après prise en compte d'un abattement annuel à partir de la 6<sup>ème</sup> année, modifié comme suit à compter du 1<sup>er</sup> février 2012 :

- de 2% par an entre 6 et 17 ans de détention,
- de 4% par an entre 18 et 24 ans de détention,
- de 8% par an entre 25 et 30 ans de détention,

l'imposition à 32,50% (19% d'impôt et 13,5% de prélèvements sociaux depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2011), 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 31.12.2011</i>	
Capital nominal	16 836 800,00 €
Capitalisation*	75 987 635,30 €
Nombre de parts	21 046
Nombre d'associés	1 783

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

## DISTRIBUTION / RENDEMENT

**DIVIDENDE ANNEE 2010** 188,01 €

**DIVIDENDE ANNEE 2011** 175,02 €

1<sup>er</sup> trimestre 46,50 €

revenus locatifs 46,50 €  
revenus financiers \* 0,00 €

2<sup>ème</sup> trimestre 46,50 €

revenus locatifs 44,34 €  
revenus financiers \* 2,16 €

3<sup>ème</sup> trimestre 46,50 €

revenus locatifs 45,12 €  
revenus financiers \* 1,38 €

4<sup>ème</sup> trimestre 35,52 €

revenus locatifs 35,22 €  
revenus financiers \*\* 0,30 €

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

\*\* *avant prélèvement libératoire de 37,50% en cas d'option*

Versement dividende 1<sup>er</sup> trimestre : 29 avril 2011

Versement dividende 2<sup>ème</sup> trimestre : 29 juillet 2011

Versement dividende 3<sup>ème</sup> trimestre : 28 octobre 2011

Versement dividende 4<sup>ème</sup> trimestre : 31 janvier 2012

Rendement 2011 : 5,04%

*Calculé par rapport au prix acheteur au 01.01.2011*

Le dividende de votre SCPI s'inscrit en légère baisse en 2011 (175,02 €), essentiellement en raison de la vacance de l'immeuble de Gentilly, qui a nécessité d'importants travaux de rénovation. L'importance des réserves de votre SCPI permet néanmoins de lisser cette baisse temporaire des revenus locatifs, en maintenant un dividende supérieur à 5% de rendement.

## MARCHE DES PARTS

LA SOCIETE NE GARANTIT PAS LA REVENTE DES PARTS

Confrontation	Prix achat	Prix exécution	Parts échangées
31.10.2011	3 600,00 €	3 315,28 €	24
30.11.2011	3 610,00 €	3 324,49 €	8
30.12.2011	3 610,55 €	3 325,00 €	3

*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 31.12.2011 :  
6 parts (soit 0,03% du nombre total de parts).

Transactions hors marché : 16 parts

## ACTIVITE IMMOBILIERE

### Taux d'occupation

	2011	1 <sup>er</sup> trim.	2 <sup>ème</sup> trim.	3 <sup>ème</sup> trim.	4 <sup>ème</sup> trim.
En surface	89,49%	87,99%	86,65%	83,15%	
En loyer	93,57%	90,48%	87,39%	84,45%	

### Taux d'encaissement des loyers

	2011	1 <sup>er</sup> trim.	2 <sup>ème</sup> trim.	3 <sup>ème</sup> trim.	4 <sup>ème</sup> trim.
	96,00%	94,05%	98,80%	100%	

### Situation locative

#### Locaux vacants

- Gentilly - 14/16 avenue Raspail 2 250 m<sup>2</sup>
- Neuilly sur Seine - 171 ter avenue Charles de Gaulle 257 m<sup>2</sup>

#### Relocations

- Paris 8<sup>ème</sup> - 66 rue du Faubourg Saint Honoré 229 m<sup>2</sup>  
*pour un loyer annuel de 121 370 € HT*

**Acquisitions** (Néant)

**Arbitrages** (Néant)

# 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 31.12.2011  
Capital nominal 62 289 600,00 €  
Capitalisation\* 123 442 414,80 €  
Nombre de parts 311 448  
Nombre d'associés 5 944

\* Dernier prix d'achat x nombre de parts

## DISTRIBUTION / RENDEMENT

DIVIDENDE ANNÉE 2010 22,62 €

DIVIDENDE ANNÉE 2011 22,62 €

1<sup>er</sup> trimestre 5,31 €  
revenus locatifs 5,31 €  
revenus financiers \* 0,00 €

2<sup>ème</sup> trimestre 5,43 €  
revenus locatifs 5,22 €  
revenus financiers \* 0,21 €

3<sup>ème</sup> trimestre 5,43 €  
revenus locatifs 5,37 €  
revenus financiers \* 0,06 €

4<sup>ème</sup> trimestre 6,45 €  
revenus locatifs 6,09 €  
revenus financiers \*\* 0,36 €

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

\*\* avant prélèvement libératoire de 37,50% en cas d'option

Versement dividende 1<sup>er</sup> trimestre : 29 avril 2011  
Versement dividende 2<sup>ème</sup> trimestre : 29 juillet 2011  
Versement dividende 3<sup>ème</sup> trimestre : 28 octobre 2011  
Versement dividende 4<sup>ème</sup> trimestre : 31 janvier 2012

Rendement 2011 : 5,64%

Calculé par rapport au prix acheteur au 01.01.2011

## MARCHE DES PARTS

LA SOCIETE NE GARANTIT PAS LA REVENTE DES PARTS

Confrontation	Prix achat	Prix exécution	Parts échangées
31.10.2011	391,20 €	360,26 €	194
30.11.2011	396,24 €	364,90 €	1 253
30.12.2011	396,35 €	365,00 €	1 027

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 31.12.2011 :  
1 332 parts (soit 0,43% du nombre total des parts)

Transactions hors marché : 650 parts.

## ACTIVITE IMMOBILIERE

### Taux d'occupation

	2011	1 <sup>er</sup> trim.	2 <sup>ème</sup> trim.	3 <sup>ème</sup> trim.	4 <sup>ème</sup> trim.
En surface	72,04%	77,21%	76,44%	80,41%*	
En loyer	82,60%	87,04%	86,29%	88,72%	

\* Taux hors immeubles en arbitrage : 95,79%

### Taux d'encaissement des loyers

	2011	1 <sup>er</sup> trim.	2 <sup>ème</sup> trim.	3 <sup>ème</sup> trim.	4 <sup>ème</sup> trim.
	99,48%	98,36%	94,32%	93,90%	

### Situation locative

#### Locaux vacants (bureaux)

- Saint-Denis \* - 15 rue du Landy (bureaux-entrepôts) 6 141 m<sup>2</sup>
- La Plaine-Saint-Denis  
113-121 avenue du Président Wilson (locaux bureaux) 1300 m<sup>2</sup>  
(locaux activités) 547 m<sup>2</sup>
- Bagnolet \* - 210 rue Etienne Marcel 165 m<sup>2</sup>
- Montrouge \* - 2-4 rue Chaintron 3 452 m<sup>2</sup>
- Rouen - 4 rue de Fontenelle 440 m<sup>2</sup>
- Le Vesinet - 131-135 boulevard Carnot 67 m<sup>2</sup>
- Issy les Moulineaux - 16 rue Jean Jacques Rousseau 322 m<sup>2</sup>

\* Immeubles en arbitrage

#### Relocations

- Le Vesinet - 131-135 boulevard Carnot 233 m<sup>2</sup>  
pour un loyer annuel de 29 460 € HT
- Paris - 19 rue Richer 168 m<sup>2</sup>  
pour un loyer annuel de 36 000 € HT
- Issy les Moulineaux-16 rue Jean Jacques Rousseau 231 m<sup>2</sup>  
pour un loyer annuel de 58 130 € HT

### Acquisitions

Par acte authentique signé le 22 décembre 2011, il a été acquis deux commerces de pied d'immeuble, détenus en pleine propriété (volumétrie) (locataires : Célio et Zara), de 745 m<sup>2</sup> utiles, situés 25 rue de la République à Avignon (84). Cet investissement, d'un montant de 6 214 531 € acte en mains dégage un rendement de 5,11%.

### Arbitrages

#### 21 avenue Jean Moulin à Montreuil (93)

Signature de l'acte de vente le 21 octobre 2011, concernant les lots à usage professionnel, pour un prix net vendeur de 95 000 €.

#### Parc tertiaire - 3 rue du Bois à Vandoeuvre-les-Nancy (54)

Signature de l'acte définitif de vente le 15 novembre 2011, concernant des lots de copropriété à usage d'activité, pour un prix net vendeur de 478 853 €.

#### 2/4 rue Chaintron à Montrouge (92)

Signature d'une promesse de vente le 12 décembre 2011, concernant des lots de copropriété à usage de bureaux, pour un prix de 7 680 000 € net vendeur.

#### Rue du Pêcheur à Duppigheim (67)

Signature de l'acte définitif de vente le 21 décembre 2011, concernant des lots de copropriété à usage d'activité, pour un prix net vendeur de 800 000 €.