

Période analysée
Du 01-07-2012 au 30-09-2012

Période de validité
Du 01-10-2012 au 31-12-2012

EDITORIAL

Dans un environnement économique toujours aussi dégradé, l'immobilier d'entreprise reste globalement équilibré, mais commence aussi à être quelque peu pénalisé : pas d'excès d'offre de constructions neuves, mais des zones où les valeurs sont tendues par des investisseurs à la recherche de sécurité, et, du côté des utilisateurs de m², des besoins réduits par la crise et des loyers qui résistent de plus en plus difficilement aux recherches d'économies des entreprises.

Vos SCPI jouent néanmoins parfaitement leur rôle d'amortisseur, grâce à la qualité de leur patrimoine et à des risques fortement divisés.

Ainsi, les taux d'occupation financiers moyens des SCPI gérées par UFFI REAM ne reculent pour ainsi dire pas entre les deuxième et troisième trimestres 2012 en se maintenant en effet à 92,9%, contre 93,1%.

Les revenus résistent également, les acomptes sur dividende versés cet automne étant ainsi maintenus, sauf exception dans le cas de contentieux locatifs concentrés et limités aux quelques dossiers, qui font, bien entendu, l'objet de toutes actions utiles menées par la Société de gestion.

Pour nos équipes, très grande vigilance donc dans les acquisitions que nous continuons à effectuer, et réactivité maximale pour relouer rapidement les lots vacants à des locataires solides.

Après le changement d'actionnaire réalisé l'été dernier, votre Société de gestion a franchi une étape importante de son intégration dans le Groupe FIDUCIAL, en emménageant le 17 septembre à Paris-La Défense dans l'un de ses immeubles, également occupé depuis peu par la Société FIDUCIAL GERANCE et dans lequel viennent de se tenir en octobre les premières réunions des Conseils de surveillance de vos SCPI.

Toutes informations pratiques sur ce point (adresse, téléphone, fax & courriel) vous sont données dans le présent bulletin trimestriel, nos équipes restant bien sûr, comme à l'accoutumée, à votre écoute et à votre disposition.

Avec notre fidèle dévouement.

Patrick LENOEL
Président Directeur Général

Votre société de gestion UFFI REAM a emménagé dans ses nouveaux bureaux sis Immeuble Ellipse - 41 boulevard Gambetta - 92400 Courbevoie - Adresse postale : 41 avenue Gambetta - CS 50002 - 92928 Paris La Défense Cedex

Vos interlocuteurs habituels peuvent être joints aux numéros suivants :

- **Accueil Associés** - Tél. 01 49 97 56 80
- **Marché des parts**
 - SCPI à capital fixe : Céline Michel - Tél. 01 49 97 56 29
 - SCPI à capital variable
 - Souscriptions/augmentation de capital : Grégory Motreff - Tél 01 49 97 56 30 / Saïda Sahraoui - Tél. 01 49 97 56 18
 - Retraits : Naïma Lamouissi - Tél. 01 49 97 56 14
- **Successions - donations** : Sandrine Alimelie - Tél. 01 49 97 56 34

MARCHE DES PARTS

Marché secondaire

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 30 novembre 2012, 31 décembre 2012 et 31 janvier 2013. 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

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).

A la différence de l'ordre de vente, l'ordre d'achat peut indiquer une date limite de validité. Le donneur d'ordre peut préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité.

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

Produits financiers

Les revenus financiers versés par votre SCPI, issus de la trésorerie placée par cette dernière en comptes à terme ou en certificats de dépôts négociables, peuvent faire l'objet de l'option au prélèvement libératoire :

- soit vous avez opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire dont le taux global est fixé à 39,50% depuis le 1er juillet 2012 (24% + 15,5% de prélèvements sociaux) : les produits financiers que vous percevez sont nets de toute imposition,
- soit vous avez opté pour la déclaration personnelle : vous serez dans ce cas imposable selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu lors de votre déclaration annuelle, déduction faite des prélèvements sociaux additionnels qui font l'objet d'un prélèvement à la source opéré directement par votre société de gestion conformément à la réglementation.

ASSOCIES NON-RESIDENTS

Hausse de la fiscalité des plus-values immobilières et des revenus fonciers (Article 29, 2ème loi de finances rectificative n° 2012-958 du 16 août 2012)

➤ Plus-values immobilières

Depuis le 18 août 2012, les associés non-résidents comme les résidents sont assujettis aux prélèvements sociaux de 15,5% sur les plus-values immobilières qu'ils réalisent.

Désormais, le taux d'imposition des plus-values immobilières pour les personnes physiques s'établit comme suit :

- résidents de France (19% + 15,5%) : 34,5%
- résidents d'un état membre de l'EEE (19% + 15,5%) : 34,5%
- résidents d'un autre état (33,1/3% + 15,5%) : 48,5/6%
- résidents d'un autre état non coopératif (50% + 15,5%) : 65,5%.

Il est rappelé que conformément à l'article 4 B du CGI sont considérées comme ayant leur domicile fiscal en France, qu'elles soient de nationalité française ou étrangère, les personnes physiques qui :

- ont en France leur foyer ou le lieu de leur séjour principal ;
 - exercent en France une activité professionnelle, salariée ou non, à moins qu'elles ne justifient que cette activité y est exercée à titre accessoire ;
 - ont en France le centre de leurs intérêts économiques ;
- sous réserve qu'elles ne soient pas considérées comme résidents d'un autre état en vertu d'une convention fiscale conclue par la France.

➔ A ce titre, il est rappelé aux associés de communiquer sans délai à la société de gestion tout changement dans leur situation, notamment en ce qui concerne leur qualité de non-résident.

➤ Revenus fonciers

A compter du 1^{er} janvier 2012 (de manière rétroactive) les non-résidents sont assujettis aux contributions sociales (CSG, CRDS, prélèvement social et contributions additionnelles à ce prélèvement, soit au total 15,5%), sur le montant net des revenus fonciers (revenus de location et produits issus des droits immobiliers) tel qu'il est retenu pour l'établissement de l'impôt sur le revenu.

Ces contributions seront ainsi mises en recouvrement par voie de rôle d'après les éléments portés sur la déclaration d'ensemble des revenus n° 2042 (rôle commun aux diverses contributions et distinct de celui de l'impôt sur le revenu). A noter que la CSG sur ces revenus n'est pas partiellement déductible pour la détermination de l'assiette de l'impôt sur le revenu pour les non-résidents (alors qu'elle l'est pour les personnes fiscalement domiciliées en France).

Attention ! Les produits financiers des non-résidents sont toujours exonérés de prélèvements sociaux, la loi du 16 août 2012 n'ayant affecté que les plus-values immobilières et les revenus fonciers.

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

Au 01.01.2012

Capital nominal	16 836 800,00 €
Valeur de réalisation	3 183,37 €
Capitalisation*	75 987 635,30 €

Au 30.09.2012

Capital nominal	16 836 800,00 €
Nombre de parts	21 046
Nombre d'associés	1 791
Capitalisation*	70 861 882 €

* Dernier prix d'achat x nombre de parts

MARCHE SECONDAIRE

LA SOCIETE NE GARANTIT PAS LA REVENTE DES PARTS

Confrontation	Prix achat	Prix exécution	Parts échangées
31.07.2012	-	-	-
31.08.2012	3 367,00 €	3 100,71 €	1
28.09.2012	-	-	-

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 30.09.2012 :
182 parts (soit 0,86% du nombre total de parts).

Aucune transaction hors marché.

DISTRIBUTION DES REVENUS

DIVIDENDE ANNÉE 2012

1 ^{er} trimestre		35,52 €
revenus locatifs	31,77 €	
revenus financiers *	3,75 €	
2 ^{ème} trimestre		35,52 €
revenus locatifs	34,95 €	
revenus financiers **	0,57 €	
3 ^{ème} trimestre		35,52 €
revenus locatifs	32,97 €	
revenus financiers **	2,55 €	

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

** avant prélèvement libératoire de 39,50% en cas d'option

Versement dividende 1 ^{er} trimestre :	30 avril 2012
Versement dividende 2 ^{ème} trimestre :	31 juillet 2012
Versement dividende 3 ^{ème} trimestre :	30 octobre 2012

DVM - TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ

LES PERFORMANCES PASSES NE PREJUGENT PAS DES PERFORMANCES FUTURES

Au 31.12	2007	2008	2009	2010	2011
DVM	6,82%	7,36%	7,78%	5,96%	4,98%
Dividende en €*	168,00	178,41	188,01	188,01	175,02
Prix de part moyen de l'année en €	2 463,08	2 425,58	2 415,10	3 155,72	3 512,17

* Avant prélèvement libératoire

Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est la division :
- du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values)
- par le prix de part acquéreur (frais et droits inclus) moyen de l'année n.

ACTIVITE IMMOBILIERE

Taux d'occupation financier (TOF)

(montant total des loyers facturés / montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants)

2012	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.
En loyer	87,70%	88,46%	89,95%

A noter que l'immeuble de Gentilly, qui a fait l'objet de travaux lourds de rénovation, a été reloué au Conseil Général du Val de Marne. Les loyers perçus par Sélectipierre 1 à compter du 1^{er} janvier 2013 représenteront environ 9% des loyers totaux. Le taux d'occupation financier sera ainsi toutes choses égales porté à près de 100%.

Taux d'encaissement des loyers au 31.10.2012

(montant des loyers encaissés / montant des loyers quittancés)

2012	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.
	100%	100%	98,68%

Taux d'occupation physique (TOP)

(surface cumulée des locaux occupés / surface cumulée des locaux détenus par la SCPI)

2012	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.
En surface	87,59%	88,30%	88,30%

L'attention est attirée sur le fait que les modalités de calcul du TOP, spécifiques à chaque société de gestion, ne permettent pas un comparatif entre SCPI

Situation locative

Nouveaux locaux vacants sur le trimestre (Néant)

Relocations (Néant)

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 01.01.2012

Capital nominal 62 289 600,00 €

Valeur de réalisation 509,75 €

Capitalisation* 123 442 414,80 €

Au 30.09.2012

Capital nominal 62 289 600,00 €

Nombre de parts 311 448

Nombre d'associés 5 900

Capitalisation* 123 068 677,20 €

* Dernier prix d'achat x nombre de parts

MARCHE SECONDAIRE

LA SOCIETE NE GARANTIT PAS LA REVENTE DES PARTS

Confrontation	Prix achat	Prix exécution	Parts échangées
31.07.2012	395,15 €	363,90 €	220
31.08.2012	395,15 €	363,90 €	211
28.09.2012	395,15 €	363,90 €	192

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 30.09.2012 :
1 609 parts (soit 0,52% du nombre total des parts)

Transactions hors marché : 80 parts.

DISTRIBUTION DES REVENUS

DIVIDENDE ANNÉE 2012

1^{er} trimestre 5,31 €
revenus locatifs 5,19 €
revenus financiers * 0,12 €

2^{ème} trimestre 5,31€
revenus locatifs 5,28 €
revenus financiers ** 0,03 €

3^{ème} trimestre 5,43€
revenus locatifs 5,28 €
revenus financiers ** 0,15 €

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

** avant prélèvement libératoire de 39,50% en cas d'option

Versement dividende 1^{er} trimestre : 30 avril 2012
Versement dividende 2^{ème} trimestre : 31 juillet 2012
Versement dividende 3^{ème} trimestre : 30 octobre 2012

DVM - TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHE

LES PERFORMANCES PASSES NE PREJUGENT PAS DES PERFORMANCES FUTURES

Au 31.12	2007	2008	2009	2010	2011
DVM	7,13%	6,87%	7,45%	6,32%	5,69%
Dividende en €*	22,50	22,50	22,62	22,62	22,62
Prix de part moyen de l'année en €	315,57	327,65	303,44	358,10	397,85

* Avant prélèvement libératoire

Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est la division :
- du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values)
- par le prix de part acquéreur (frais et droits inclus) moyen de l'année n.

ACTIVITE IMMOBILIERE

Taux d'occupation financier (TOF)

(montant total des loyers facturés / montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants)

2012	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.
En loyer *	88,42%	94,38%	91,07%

* Taux hors immeubles en arbitrage : 96,25%

Taux d'encaissement des loyers au 31.10.2012

(montant des loyers encaissés / montant des loyers quittancés)

2012	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.
	95,48%	95,81%	93,88%

Taux d'occupation physique (TOP)

(surface cumulée des locaux occupés / surface cumulée des locaux détenus par la SCPI)

2012	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.
En surface	80,93%	85,80%	79,65%

L'attention est attirée sur le fait que les modalités de calcul du TOP, spécifiques à chaque société de gestion, ne permettent pas un comparatif entre SCPI

Situation locative

Nouveaux locaux vacants sur le trimestre

• PARIS 9^{ème} - 19 rue Richer 171 m²

Relocations (Néant)

Acquisitions (Néant)

Arbitrages

86 à 90 rue Victor Hugo à Bagnole (93)

Signature d'un acte de vente le 2 juillet 2012 concernant une maison de 109 m², pour un prix net vendeur de 300 000 €.

La vente de cet actif a généré une plus-value de 185 082,08 €.