

Période analysée
Du 01-10-2012 au 31-12-2012

Période de validité
Du 01-01-2013 au 31-03-2013

EDITORIAL

Comment se portent nos SCPI et les marchés immobiliers, et surtout quelles sont les perspectives en ce début 2013 ?

La croissance zéro s'est installée dans notre pays ; elle commence à peser sur les revenus locatifs et donc sur les résultats des SCPI. Non pas tant du fait de la vacance des immeubles, qui augmente, somme toute, assez peu, mais du fait de la santé financière de certains des locataires. Sauf exception, toutefois, les revenus ou les dividendes auront bien résisté en 2012.

L'année économique 2013 restera, sans nul doute, difficile dans l'ensemble. Mais, alors que l'année 2012 s'est mal terminée, on peut espérer que la situation à la fin 2013 soit meilleure. Une amélioration, même modérée, devrait suffire à atténuer les impacts de la crise économique sur les marchés immobiliers et donc sur les performances de nos SCPI. Si cette hypothèse est la bonne, les dividendes 2013 devraient être mieux orientés encore.

Enfin, n'oublions pas qu'avec des taux d'intérêts toujours historiquement au plus bas, le placement en pierre papier SCPI représente un des meilleurs placements disponibles. Certaines SCPI d'UFFI seront ouvertes à la collecte en 2013 et les marchés secondaires recèlent toujours des opportunités intéressantes.

Avec notre fidèle dévouement.

Patrick LENOEL
Président Directeur Général

MARCHE DES PARTS

Marché secondaire

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 28 février 2013, 29 mars 2013 et 30 avril 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.

ACTUALITE FISCALE

Produits Financiers

Les revenus financiers versés par votre SCPI, issus du placement de trésorerie de cette dernière en produits de placements à revenu fixe (comptes à terme ou certificats de dépôts négociables) pouvaient être soumis jusqu'au 31 décembre 2012, sur option du contribuable, à un prélèvement forfaitaire libératoire de l'impôt sur le revenu au taux de 24% (hors prélèvements sociaux). Ce n'est qu'en l'absence d'application du prélèvement libératoire que les produits en cause étaient imposés à l'impôt sur le revenu selon le barème progressif.

ACTUALITE FISCALE (suite)

A compter du 1er janvier 2013, et depuis le vote de la loi de finances pour 2013, les produits de placement à revenu fixe sont imposés selon les modalités suivantes :

1.- Associés percevant des produits de placement pour un montant inférieur à 2 000 €

Ces associés qui perçoivent au maximum 2 000 € de ces produits (de votre SCPI et d'autres parties versantes) peuvent opter pour une imposition au taux de 24%.

Cette option est exercée sur la déclaration annuelle de revenu.

En outre, s'ils remplissent les conditions légales, ces mêmes associés peuvent demander à être dispensés du prélèvement à la source (voir ci-dessous).

2.- Associés percevant des produits de placement pour un montant supérieur à 2 000 €

Pour ces autres associés, le régime applicable est le suivant :

2.1.- Le principe

(i) Tout d'abord, un prélèvement à la source (donc par votre SCPI) est obligatoire, à un taux de 24% ;

(ii) Puis l'associé bénéficiaire du revenu le fait figurer sur sa déclaration annuelle de revenus, pour qu'il soit imposé selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Bien entendu, l'impôt payé au titre du prélèvement est imputé sur celui dû au titre de l'impôt sur le revenu.

Le prélèvement effectué par votre SCPI fonctionne ainsi comme un acompte.

2.2.- L'exception

Les contribuables dont le revenu de référence (information figurant sur votre avis d'imposition annuel) est inférieur à 25 000 € pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs, et à 50 000 € pour les contribuables soumis à une imposition commune, peuvent demander à être dispensés de ce prélèvement à la source.

A cet effet, ils adressent à la partie versante au plus tard le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement une attestation sur l'honneur indiquant qu'ils remplissent la condition décrite ci-dessus.

Pour 2013, qui est la 1^{ère} année d'application du nouveau régime d'imposition des produits de placement à revenu fixe, la loi de finances pour 2013 a prévu que l'attestation mentionnée ci-dessus pouvait être adressée à votre SCPI **au plus tard le 31 mars 2013**, et qu'elle prenait effet pour les revenus versés à compter de la date à laquelle elle était formulée.

La dispense du prélèvement à la source n'est qu'une modalité simplifiée du paiement de l'impôt : le bénéficiaire doit bien déclarer le revenu perçu sur sa déclaration annuelle de revenus.

Nous attirons l'attention des associés remplissant la condition de revenu et qui souhaitent être dispensés du prélèvement que, dans le silence du bénéficiaire, la partie versante (votre SCPI) doit procéder d'office au prélèvement.

Les modalités d'application des prélèvements sociaux (CSG, CRDS, prélèvement social et contributions additionnelles) ne sont pas modifiées (15,5%).

Ces modifications seront apportées sur votre prochaine distribution du premier trimestre 2013 (versée en avril).

IMPOT DE SOLIDARITE 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^{er} janvier de l'année d'imposition.

Sélectipierre 1

Prix d'exécution de la part au 31 décembre 2012 = 2 400 €

Sélectipierre 2

Prix d'exécution de la part au 31 décembre 2012 = 360 €.

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 31.12.2012

Capital nominal	16 836 800,00 €
Nombre de parts	21 046
Nombre d'associés	1 796
Capitalisation*	54 866 922,00 €

* 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
31.10.2012	2 206,00 €	2 031,53 €	1
30.11.2012	2 750,00 €	2 532,51 €	2
31.12.2012	2 607,00 €	2 400,82 €	4

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).

La situation du registre varie quotidiennement. UFFI REAM peut fournir à toute personne qui en fait la demande toute information sur l'état du registre (les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix). Ces informations sont publiées quotidiennement sur le site www.uffi.fr dans la rubrique « carnet d'ordres ».

Ordres de vente en attente au 31.12.2012 :
231 parts (soit 1,10% du nombre total de parts).

Transactions hors marché au cours du trimestre : 15 parts

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 €	
4 ^{ème} trimestre		49,44 €
revenus locatifs	48,57 €	
revenus financiers **	0,87 €	

* 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
Versement dividende 4 ^{ème} trimestre :	31 janvier 2013

DVM - TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHE

LES PERFORMANCES PASSES NE PREJUGENT PAS DES PERFORMANCES FUTURES

Au 31.12	2008	2009	2010	2011	2012
DVM	7,36%	7,78%	5,96%	4,98%	4,59%
Dividende en €* dont % des revenus non récurrents	178,41 0%	188,01 0%	188,01 0%	175,02 0%	156,00 0%
Prix de part moyen de l'année en €	2 425,58	2 415,10	3 155,72	3 512,17	3 397,66

* 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.	4 ^{ème} trim.
En loyer	87,70%	88,46%	89,95%	91,89%

Taux d'encaissement des loyers au 31.01.2013

(montant des loyers encaissés / montant des loyers quittancés)

2012	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.	4 ^{ème} trim.
	100%	100%	100%	100%

Situation locative

Nouveaux locaux vacants sur le trimestre (Néant)

Relocations

- Gentilly - 14/16 avenue Raspail
Pour un loyer annuel de 465 000 € 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 01.01.2012

Capital nominal	62 289 600,00 €
Valeur de réalisation	509,75 €
Capitalisation*	123 442 414,80 €

Au 31.12.2012

Capital nominal	62 289 600,00 €
Nombre de parts	311 448
Nombre d'associés	5 894
Capitalisation*	121 751 252,16 €

* 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
31.10.2012	395,15 €	363,90 €	692
30.11.2012	390,92 €	360,00 €	408
31.12.2012	390,92 €	360,00 €	175

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).

La situation du registre varie quotidiennement. UFFI REAM peut fournir à toute personne qui en fait la demande toute information sur l'état du registre (les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix). Ces informations sont publiées quotidiennement sur le site www.uffi.fr dans la rubrique « carnet d'ordres ».

Ordres de vente en attente au 31.12.2012 :
2 322 parts (soit 0,75% du nombre total des parts)

Aucune transaction hors marché au cours du trimestre.

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 €
4 ^{ème} trimestre	6,57 €
revenus locatifs	6,21 €
revenus financiers **	0,36 €

* 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
Versement dividende 4 ^{ème} trimestre :	31 janvier 2013

Régularisation plus-values immobilières

Votre société de gestion a procédé en 2012 à la vente de deux actifs qui ont généré des plus-values immobilières fiscalement imposables. Lors de la cession de ces immeubles, votre SCPI a fait l'avance de l'impôt - retenu par le notaire - aux associés assujettis à l'impôt au taux forfaitaire présents au jour de la vente, au prorata du nombre de parts qu'ils détiennent.

Conformément à la douzième résolution qui été approuvée par l'Assemblée Générale du 5 Juin dernier, votre société de gestion a procédé, fin janvier 2013, à une « redistribution » de l'impôt retenu, afin de permettre à la SCPI de solder sa créance vis-à-vis de certains associés, tout en respectant l'égalité des porteurs de parts. Pour la plus grande partie des porteurs de parts personnes physiques de votre SCPI cette opération a été neutre, et a consisté en une simple écriture comptable de compensation de la dette de ces porteurs envers la SCPI.

Pour les porteurs de parts non-résidents assujettis au prélèvement fiscal et pour les porteurs de parts non assujettis à l'impôt au taux forfaitaire (personnes morales soumises aux BIC, à l'IS ...), cette opération s'est traduite par un remboursement, pour les associés présents lors des deux cessions, de 2,82 € / part pour les associés non assujettis et de 1,64 € / part pour les associés non-résidents.

DVM - TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHE

LES PERFORMANCES PASSES NE PREJUGENT PAS DES PERFORMANCES FUTURES

Au 31.12	2008	2009	2010	2011	2012
DVM	6,87%	7,45%	6,32%	5,69%	5,75%
Dividende en €* dont % des revenus non récurrents	22,50 0%	22,62 0%	22,62 0%	22,62 0%	22,62 0%
Prix de part moyen de l'année en €	327,65	303,44	358,10	397,85	393,05

* 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.	4 ^{ème} trim.
En loyer *	88,42%	94,38%	91,07%	89,18%

* Taux hors immeubles en arbitrage : 93,89%

Taux d'encaissement des loyers au 31.01.2013

(montant des loyers encaissés / montant des loyers quittancés)

2012	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.	4 ^{ème} trim.
	95,66%	96,39%	96,78%	94,58%

Situation locative

Nouveaux locaux vacants sur le trimestre

• Paris 8^{ème} - 25 rue de Chateaubriand 880 m²

Relocations

• Le Vésinet - 131/135 boulevard Carnot (bureaux) 117 m²
• Rouen - 4 rue de Fontenelle (bureaux) 70 m²
• La Plaine St Denis - 113/121 av. du Pdt Wilson (activité) 547 m²
• Paris 9^{ème} - 20 rue Drouot (habitation) 65 m²

Pour un loyer annuel total de 69 920 € HT

Acquisitions (Néant)

Arbitrages (Néant)