



## FONCIER ETUDES

### BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION 2012 - 01

Période analysée  
Du 01-01-2012 au 31-03-2012

Période de validité  
Du 01-04-2012 au 30-06-2012

#### EDITORIAL

Un trimestre placé sous le signe du changement pour votre Société de gestion et celui de la stabilité et d'une sécurité renforcée pour vos SCPI.

Votre société de gestion est sur le point de changer d'actionnaire et va aborder de ce fait une période nouvelle de son histoire.

Le Groupe FIDUCIAL a ainsi signé en mars 2012 un protocole d'acquisition, soumis comme il se doit à l'aval de l'Autorité des Marchés Financiers, pour prendre le contrôle à 100% d'UFFI REAM. FIDUCIAL est le groupe leader en France des services aux petites entreprises, artisans, commerçants, professions libérales et agriculteurs. Le groupe emploie 13 000 collaborateurs dans 78 pays, dont la moitié en France, avec 660 agences.

FIDUCIAL est un groupe français indépendant, particulièrement solide financièrement, rompu aux exigences et à la déontologie des métiers réglementés, tel celui de la gestion d'actifs pour compte de tiers. Au surplus, il dispose d'une expérience reconnue en matière de gestion de SCPI avec la SCPI Buroboutic.

Les Conseils de surveillance de vos SCPI ont été régulièrement tenus informés du processus de ce changement d'actionnaire et se sont montrés favorables à l'arrivée de ce nouvel actionnaire.

Aux yeux des équipes de la Société de gestion, cette évolution s'avère très positive pour les associés en plaçant UFFI REAM en position optimale pour assurer dans le long terme sa mission de préservation et de valorisation de votre épargne.

A ce propos, qu'en est-il aujourd'hui des SCPI gérées par UFFI REAM ?

En ces temps de crise financière et d'incertitude persistante sur la santé de notre économie, le placement en SCPI fait figure d'exception. Les revenus sont réguliers et, dans certains cas, élevés. La valeur des patrimoines continue à progresser sans excès. Il est rare que les revenus baissent, sauf ponctuellement, en cas de vacance locative due à la conjoncture ou de contentieux, pour lesquels toutes actions utiles sont bien entendu menées pour préserver vos revenus.

En témoignent les dividendes du premier trimestre 2012 versés par les SCPI gérées par UFFI REAM. A une exception près, ceux-ci se situent au même niveau que ceux de 2011 et, dans plusieurs cas, permettent d'anticiper un dividende annuel 2012 qui sera supérieur à celui de l'an dernier. Nous nous efforçons également de renforcer les reports à nouveau de celles des SCPI le justifiant, ceci pouvant alors expliquer parfois que les dividendes ne progressent pas toujours autant que les résultats courants. Cette politique, estimée sage et prudente, apparaît comme une garantie essentielle de stabilité pour les revenus futurs, tout en permettant de continuer à faire face aux aléas de conjoncture, à l'abri desquels nul ne peut se trouver.

Avec notre fidèle dévouement.

Patrick LENOEL  
Président Directeur Général

#### ASSEMBLEE GENERALE

L'assemblée générale se déroulera au siège social de la société, 24 rue Jacques Ibert à Levallois-Perret (Hauts-de-Seine) :

**Judi 31 mai 2012 à 14 heures 30.**

En cas d'impossibilité pour vous-même d'assister à l'assemblée, nous vous remercions par avance de bien vouloir nous adresser avant la date-limite votre pouvoir et/ou vote par correspondance.

Il est rappelé que pour l'élection des membres du conseil de surveillance, seuls les votes des associés présents et/ou les votes exprimés par correspondance sont pris en compte.

#### MARCHE DES PARTS

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 31 mai 2012, 29 juin 2012 et 31 juillet 2012. La date-limite pour l'enregistrement des ordres est fixée à deux jours ouvrés (à 16 heures) avant la date de la confrontation.

#### 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.

Prix d'exécution de la part au 30 décembre 2011 = 651,08 €

##### 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.*

#### UFFI REAM

24, rue Jacques Ibert - 92533 Levallois-Perret Cedex - Tél. : 01 47 59 29 59 - Fax : 01 47 59 28 57 - www.uffi.fr  
Société de gestion de portefeuille - Agrément AMF n° GP-08000009 du 27 mai 2008

## **FISCALITE (suite)**

---

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.

Pour information, nous vous indiquons que les prélèvements sociaux seront majorés de 2% à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2012 (13,50% à 15,50%).

## **INFORMATIONS GENERALES**

---

### **Distribution des revenus et jouissance des parts**

Les dividendes sont versés annuellement. La date d'entrée en jouissance, pour le nouveau bénéficiaire, est fixée au premier jour du trimestre de l'inscription sur le registre des transferts.

### **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 FONCIER ETUDES

Société Civile de Placement Immobilier « Habitation - Loi Méhaignerie » à capital fixe

Date de création : 16 septembre 1993

Visa AMF n° 10-29 en date du 14 septembre 2010

## CAPITAL

<b>Au 01.01.2012</b>	
Capital nominal	2 835 000,00 €
Valeur de réalisation	1 215,93 €
Capitalisation (en valeur de réalisation)	3 447 161,55 €
<b>Au 31.03.2012</b>	
Capital nominal	2 835 000,00 €
Capitalisation (en valeur de réalisation)	3 447 161,55 €
Nombre de parts	2 835
Nombre d'associés	139

## DISTRIBUTION

**DIVIDENDE ANNEE 2011** 25,08 €

Rendement 2011 : 3,85%

Calculé par rapport au prix d'exécution au 01.01.2011

**DIVIDENDE ANNEE 2012**

Dividende annuel versé en janvier 2013.

## MARCHE REGLEMENTE

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 FONCIER ETUDES.

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 GRE A GRE**

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 77 € HT, soit 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 77 € HT, soit 92,09 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées, perçu par la société de gestion pour les frais de dossier.

## MARCHE DES PARTS

LA SOCIETE NE GARANTIT PAS LA REVENTE DES PARTS

Aucune confrontation au 1<sup>er</sup> trimestre 2012.

Ordres de vente en attente au 31.03.2012 :  
138 parts (soit 4,87% du nombre total des parts).

Aucune transaction hors marché.

## ACTIVITE IMMOBILIERE

**Taux d'encaissement** (loyers encaissés sur loyers quittancés)

2012	1 <sup>er</sup> trim.
	93,37%

### **Concernant la partie « Résidences étudiantes »**

Taux d'occupation 62,50%  
(soit 30 chambres occupées sur un total de 48 chambres)

### **Concernant la partie « Bureaux »**

Les locaux sont vacants en totalité.

### **Situation locative**

#### Locaux vacants

- Lille - 14 place de Sébastopol 10 chambres vacantes sur 25
- Lyon - 5 rue Saint Agnan 1 chambre vacante sur 9
- Toulouse - 135 avenue de Lespinet 6 chambres vacantes sur 7
- Toulouse - 2-12 boulevard des Platanes 1 chambre vacante sur 6
- Chamrousse - 12 Place du Verdon (Bureaux) 48 m<sup>2</sup>

### **Acquisitions (néant)**

### **Arbitrages**

Nous vous rappelons que le Conseil de Surveillance du 25 mars 2011 a validé la mise en vente des immeubles situés à Toulouse et à Marseille appartenant à votre société. Au 31 mars 2012, la situation des ventes des studios est la suivante :

#### **Cession des sites de Toulouse et Marseille**

##### **2-12 boulevard des Platanes à Toulouse (17 lots - studios)**

- 10 studios sont vendus
  - 1 promesse de vente est signée
- Il reste 6 studios à vendre.

##### **163-165 boulevard Boisson à Marseille (8 lots - studios)**

- 7 studios sont vendus.
- Il reste 1 studio à vendre.

##### **135 avenue de Lespinet à Toulouse (7 lots - studios)**

Nous vous rappelons que les ventes des studios de cet immeuble sont suspendues compte tenu du projet du Grand Toulouse qui prévoit le passage d'une route traversant la résidence. Les studios ont donc été mis en relocation.