

FONCIER ETUDES

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION 2012 - 02

Période analysée
Du 01-04-2012 au 30-06-2012

Période de validité
Du 01-07-2012 au 30-09-2012

EDITORIAL

La conjoncture économique est difficile et le chômage augmente, ce qui n'est jamais bon pour les marchés immobiliers. Pourtant la situation locative de vos patrimoines immobiliers s'est améliorée en moyenne, du premier trimestre 2012 au second, avec un taux moyen d'occupation financier de 93,1% contre 92,6% pour l'ensemble des SCPI gérées par UFFI REAM. Il est vrai néanmoins que certains locataires souffrent et que les délais de recouvrement, voire parfois aussi, la liste des défaillances, tendent à s'allonger.

Mais au total, ce phénomène reste d'ampleur limitée, puisqu'en effet les prévisions de dividendes 2012 sont confirmées à cette mi-année, dans une perspective de stabilité par rapport à 2011, sans non plus exclure des augmentations ponctuelles.

Du côté de la vie sociale de vos SCPI, les assemblées générales tenues en juin ont connu un réel succès de participation, quand ce ne fut pas d'affluence. Le présent bulletin trimestriel d'information s'en fait l'écho. Vous avez renouvelé massivement votre confiance à votre Société de gestion, ainsi qu'aux membres de vos Conseils de surveillance, quand ceux-ci étaient soumis à renouvellement de poste. Vous avez également, et à une très large majorité, approuvé les résolutions qui étaient présentées. Soyez-en sincèrement remerciés.

Enfin, le changement d'actionnaire d'UFFI REAM, annoncé dans le précédent bulletin trimestriel d'information, est rentré dans les faits en juillet 2012 ; le Groupe FIDUCIAL, qui possède déjà une filiale société de gestion de SCPI, FIDUCIAL GERANCE, est désormais l'actionnaire unique d'UFFI REAM. Comme vous le savez, ce changement, approuvé par vos Conseils de surveillance, rencontre aussi la pleine et entière adhésion du management et des équipes d'UFFI REAM.

Vos SCPI continueront à être gérées par UFFI REAM avec la même gouvernance et les mêmes interlocuteurs, les deux Sociétés de gestion restant juridiquement indépendantes. Les équipes des deux structures, qui sont complémentaires, seront toutefois prochainement réunies en un lieu unique à La Défense, pour optimiser les conditions de gestion de l'ensemble des véhicules.

Avec notre fidèle dévouement.

Patrick LENOEL
Président Directeur Général

Votre société de gestion UFFI REAM déménage à partir du 17 septembre prochain à l'adresse suivante :
Immeuble Ellipse - 41 boulevard Gambetta - 92400 COURBEVOIE

ACTUALITE

Dans le but d'obtenir un affichage homogène des performances des SCPI, l'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier), l'IEIF (Institut de l'Epargne Immobilière et Foncière) et l'AMF (Autorité des marchés financiers), se sont rapprochés pour définir une méthodologie et une terminologie des indicateurs de performances communes à l'ensemble des SCPI. Ainsi, les chiffres publiés chaque année seront comparables d'une SCPI à l'autre.

Toutefois, aucune performance ne peut être publiée concernant votre SCPI, compte tenu de ses caractéristiques constitutives (SCPI fiscale).

ASSEMBLEE GENERALE

L'assemblée générale ordinaire s'est tenue le 31 mai 2012 et a adopté les résolutions présentées par la société de gestion et notamment le renouvellement du mandat du commissaire aux comptes, la société MAZARS.

Conseil de surveillance

Les membres élus ou réélus par l'assemblée générale sont :

- Monsieur Jean-Marie PICHARD
- AVENIR IMMOBILIER, représentée par Madame Jacqueline LEBRUN

- PRIMMO, représentée par Monsieur Pierre ROCCA
- VALORIM PARTICIPATIONS, représentée par Madame Edith BOISSERON.

La société de gestion remercie les associés qui ont renouvelé leur confiance à la société de gestion en approuvant les résolutions.

MARCHE DES PARTS

Marché secondaire

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 31 août 2012, 28 septembre 2012 et 31 octobre 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

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 ...).

UFFI REAM

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).

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 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.

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

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^{ème} année, modifié comme suit à compter du 1^{er} 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 34,50% (19% d'impôt et 15,5% de prélèvements sociaux depuis le 1^{er} juillet 2012), appliquée sur la plus-value constatée, est retenue et acquittée par la société de gestion pour le compte des associés.

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

Au 01.01.2012	
Capital nominal	2 835 000,00 €
Valeur de réalisation	1 215,93 €
Capitalisation (en valeur de réalisation)	3 447 161,55 €
Au 30.06.2012	
Capital nominal	2 835 000,00 €
Nombre de parts	2 835
Nombre d'associés	139
Capitalisation (en valeur de réalisation)	3 447 161,55 €

DISTRIBUTION DES REVENUS

DIVIDENDE ANNEE 2011	25,08 €
DIVIDENDE ANNEE 2012	
Dividende annuel versé en janvier 2013.	

MARCHE SECONDAIRE

LA SOCIETE NE GARANTIT PAS LA REVENTE DES PARTS
Aucune confrontation au 2^{ème} trimestre 2012.
Ordres de vente en attente au 30.06.2012 :
138 parts (soit 4,87% du nombre total des parts).
Aucune transaction hors marché.

ACTIVITE IMMOBILIERE

Taux d'encaissement des loyers au 31.07.2012

(montant des loyers encaissés / montant des loyers quittancés)

2012	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.
	93,37%	100%

Concernant la partie « Résidences étudiantes »

Taux d'occupation 48,94%
(soit 23 studios occupés sur un total de 47 studios)

Concernant la partie « Bureaux »

Les locaux sont vacants en totalité.

Situation locative

Locaux vacants

- Lille - 14 place de Sébastopol 14 studios vacants sur 25
- Lyon - 5 rue Saint Agnan 3 studios vacants sur 9
- Toulouse - 135 avenue de Lespinet 6 studios vacants sur 7
- Marseille - 163-165 boulevard Boisson 1 studio vacant sur 1
- Chamrousse - 12 Place du Verdon (Bureaux) 48 m²

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 30 juin 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)

- 12 studios sont vendus.
Il reste 5 studios à vendre.

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

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