



FONCIER ETUDES

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION 2012 - 03

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 FONCIER ETUDES.

UFFI REAM

41 avenue Gambetta - CS 50002 - 92928 Paris La Défense Cedex - Tél. : 01 49 97 56 00 - Fax : 01 49 97 56 66 - www.uffi.fr
Société de gestion de portefeuille - Agrément AMF n° GP-08000009 du 27 mai 2008

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.

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 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 30.09.2012
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 3^{ème} trimestre 2012.

Ordres de vente en attente au 30.09.2012 :

138 parts (soit 4,87% du nombre total des parts).

Aucune transaction hors marché.

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	3 ^{ème} trim.
	63,72%*

* Taux réduit du fait des studios étudiants vacants pendant les mois d'été.

Taux d'encaissement des loyers au 30.09.2012

(montant des loyers encaissés / montant des loyers quittancés)

2012	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.
	97,47%	100%	94,09%

Taux d'occupation physique (TOP)

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

2012	3 ^{ème} trim.
En surface	80,17%

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

Locaux vacants

- Lille - 14 place de Sébastopol 3 studios vacants sur 25
- Toulouse - 135 avenue de Lespinet 4 studios vacants sur 7
- Chamrousse - 12 Place du Verdon (Bureaux) 48 m²

Acquisitions

• Par acte authentique signé le 1^{er} août 2012, il a été acquis des lots de copropriété à usage principal de commerce (locataire : Internity), de 44 m² utiles, situés 3 place de Beaune à Chalon-sur-Saône (71). Cet investissement, d'un montant de 313 651 € acte en mains dégage un rendement de 6,24%.

• Par acte authentique signé le 1^{er} août 2012, il a été acquis un lot de copropriété à usage principal de commerce (locataire : Claire's), de 59 m² utiles, situés 11 rue Pierre Bérégovoy à Charleville-Mézières (08). Cet investissement, d'un montant de 323 223 € acte en mains dégage un rendement de 6,46%.

Arbitrages

Cession des sites de Toulouse et Marseille

Au 30 septembre 2012, la situation des ventes des studios est la suivante :

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.