



FONCIER ETUDES

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION 2013 - 01

Période analysée
Du 01-01-2013 au 31-03-2013

Période de validité
Du 01-04-2013 au 30-06-2013

EDITORIAL

La conjoncture économique du début de l'année 2013 ne fait pas apparaître d'inflexion positive. Au contraire, la consommation donne des signes de faiblesse. Le marché immobilier locatif n'en est cependant pas fortement affecté. Ainsi, au 1^{er} trimestre 2013, les taux d'occupation financier des SCPI gérées par UFFI REAM ont, en moyenne, légèrement réaugmenté (92,9% contre 92,4% fin 2012), après le recul de 2012. Cet élément positif conforte les perspectives de dividendes 2013, qui sont généralement stables par rapport à ceux qui ont été versés en 2012.

De la stabilité donc sur le front de la conjoncture et des résultats, mais quelques évolutions pour votre société de gestion.

Comme cela vous a été annoncé à diverses reprises, le Groupe FIDUCIAL est devenu l'actionnaire unique d'UFFI REAM depuis juillet 2012, ce qui a été accueilli favorablement par votre Conseil de Surveillance.

L'ensemble des collaborateurs d'UFFI REAM a rejoint en septembre les équipes de FIDUCIAL GERANCE, la société de gestion de SCPI du groupe FIDUCIAL, dans l'immeuble Ellipse à La Défense.

Ce rapprochement géographique a permis aux équipes de mieux se connaître et d'engager une réflexion commune sur les meilleures pratiques des deux structures. Cette première étape ayant été réalisée, l'actionnaire a décidé la fusion des deux sociétés de gestion dans un souci de simplification et de rationalisation de la gestion de l'ensemble des SCPI gérées.

Juridiquement, c'est UFFI REAM qui absorbera FIDUCIAL GERANCE. Cette fusion prendra effet le jour de la réalisation effective de cette opération, après l'aval de l'Autorité des marchés financiers, conformément à la réglementation.

Ainsi, vous conserverez votre société de gestion. Seul son nom changera pour devenir celui de FIDUCIAL GERANCE.

Cette opération n'aura pas d'incidence sur la qualité de vos échanges avec les équipes de votre société de gestion, vos interlocuteurs habituels restant les mêmes, tant au niveau des services que de la direction.

Les modifications statutaires qui résultent de cette fusion (changement de siège social et de dénomination sociale) seront soumises à votre suffrage lors de la prochaine assemblée générale.

D'ici là, nous demeurons à votre disposition pour répondre à vos questions.

Avec notre fidèle dévouement.

Patrick LENOEL
Président Directeur Général

ASSEMBLEE GENERALE

L'assemblée générale se déroulera au siège administratif de la société, 41 avenue Gambetta à Courbevoie (Hauts-de-Seine) :

Judi 30 mai 2013 à 11 heures.

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

MARCHE DES PARTS

Marché secondaire

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 31 mai 2013, 28 juin 2013 et 31 juillet 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.

ACTUALITE FISCALE

Depuis le 1^{er} janvier 2013, le prélèvement forfaitaire libératoire sur les produits de placement à revenu fixe est supprimé et est remplacé par un prélèvement à la source obligatoire de 24%. Les associés dont le revenu de référence fiscal est inférieur à 25.000 € pour un célibataire et 50.000 € pour un couple, peuvent demander à être dispensés de ce prélèvement à la source au plus tard le 30 novembre 2013 pour les revenus versés en 2014.

Ce prélèvement à la source ne dispense pas de déclarer les produits financiers sur la déclaration annuelle de l'impôt sur le revenu, mais il viendra en déduction de l'impôt à payer, calculé selon le barème progressif.

Il est rappelé que ces revenus servent également d'assiette aux prélèvements sociaux au taux actuel de 15,50%.

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.

Prix d'exécution de la part au 31 décembre 2012 = 653,85 €

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 01.01.2013

| | |
|-------------------------------------------|----------------|
| Capital nominal | 2 835 000,00 € |
| Valeur de réalisation | 1 307,91 € |
| Capitalisation (en valeur de réalisation) | 3 707 924,85 € |

Au 31.03.2013

| | |
|-------------------------------------------|----------------|
| Capital nominal | 2 835 000,00 € |
| Nombre de parts | 2 835 |
| Nombre d'associés | 140 |
| Capitalisation (en valeur de réalisation) | 3 707 924,85 € |

DISTRIBUTION DES REVENUS

DIVIDENDE ANNEE 2012 20,04 €

DIVIDENDE ANNEE 2013

Dividende annuel versé en janvier 2014.

MARCHE SECONDAIRE

LA SOCIETE NE GARANTIT PAS LA REVENTE DES PARTS

| Confrontation | Prix achat | Prix exécution | Parts échangées |
|---------------|------------|----------------|-----------------|
| 31.01.2013 | - | - | - |
| 28.02.2013 | 760,12 € | 700,00 € | 51 |
| 29.03.2013 | 754,69 € | 695,00 € | 3 |

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 31.03.2013 :
160 parts (soit 5,64% du nombre total des parts)

Aucune transaction hors marché au cours du trimestre.

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)

| | |
|------|-----------------------|
| 2013 | 1 ^{er} trim. |
| | 78,41% |

Taux d'encaissement des loyers au 31.03.2013

(montant des loyers encaissés / montant des loyers quittancés)

| | |
|------|-----------------------|
| 2013 | 1 ^{er} trim. |
| | 78,80% |

Situation locative

Locaux vacants

- Lille - 14 place de Sébastopol 5 studios vacants sur 25
- Toulouse - 135 avenue de Lespinet 4 studios vacants sur 7
- Chamrousse - 12 Place du Verdon (Bureaux) 48 m²

Arbitrages

Cession des sites de Toulouse et Marseille

Au 31 mars 2013, 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.

Acquisitions (Néant)