

SELECTIPIERRE

BULLETTIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION 2013 - 02

Période analysée
Du 01-04-2013 au 30-06-2013
Période de validité
Du 01-07-2013 au 30-09-2013

EDITORIAL

La conjoncture économique à mi-année est en demi-teinte. Certes, les mauvaises nouvelles paraissent laisser progressivement la place à quelques signes, ténus, non pas d'amélioration, mais d'arrêt de la dégradation de l'activité, donc de l'emploi, ainsi que de la consommation et de la santé financière des entreprises.

Le marché immobilier demeure hésitant : d'un côté, des investisseurs toujours à l'affut des placements les plus sécurisés qui conduisent à des tensions de prix localisées, de l'autre, des locataires, en souffrance, qui essaient d'alléger leurs coûts immobiliers, tirent les loyers à la baisse ou réduisent leur demande de m².

On constate, toutefois, du moins chez les SCPI d'Uffi Ream, une accalmie dans la croissance des impayés. Ce qui n'en donne que plus de prix à l'évolution des taux d'occupation, qui se maintiennent à un niveau correct et progressent même, entre le premier et le second trimestre (93,7% contre 92,9% en moyenne)

Dans cet environnement, somme toute moins détérioré que prévu (des revenus qui résistent et des charges exceptionnelles dues à la crise qui plafonnent), les résultats prévisionnels, comme ceux constatés au premier semestre, font preuve d'une belle robustesse. Certaines SCPI sont même sur une tendance de progression de revenu entre 2012 et 2013. Dans un souci de prudence, néanmoins, la société de gestion a reconduit au second trimestre les dividendes précédents, se réservant la possibilité, en fin d'année, de donner un léger coup de pouce à certains d'entre eux, tout en faisant progresser les mises en réserve, là où il apparaîtra des marges de manoeuvre.

Un début d'été encourageant donc pour vos SCPI, d'autant que les assemblées annuelles se sont déroulées dans des conditions tout à fait satisfaisantes, à preuve la participation importante aux réunions et aux votes, ainsi que les résultats obtenus.

Les assemblées générales du mois de juin ont ainsi renouvelé leur confiance à vos conseils de surveillance et à votre société de gestion. Certaines SCPI, spécialisées en murs de commerce, ont approuvé massivement un projet de fusion, majeur pour leur développement. Une SCPI de grande taille, 500 M€ d'actifs est née, seconde de la Place dans sa catégorie. Sans doute, ce type d'évolution mériterait-elle d'être étudiée dans d'autres SCPI gérées par votre société de gestion.

La fusion, cette fois, des deux sociétés de gestion du groupe Fiducial (Uffi Ream et Fiducial Gérance) interviendra le 30 septembre prochain. Elle avait recueilli l'aval de l'Autorité des marchés financiers en juin. Le changement de nom de votre société de gestion, qui sera dénommée FIDUCIAL GERANCE à l'issue de la fusion, a été approuvé par l'ensemble des assemblées générales tenues au mois de juin.

Les équipes d'Uffi Ream et Fiducial Gérance se joignent à moi pour vous souhaiter d'excellentes vacances.

Avec notre fidèle dévouement.

Patrick LENOEL
Président Directeur Général

CHIFFRES CLES

SELECTIPIERRE 1

Nombre d'associés	1 804
Nombre de parts	21 046
Nombre d'immeubles	14
Surface en m ²	19 670

SELECTIPIERRE 2

Nombre d'associés	5 866
Nombre de parts	311 448
Nombre d'immeubles	30
Surface en m ²	60 941

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 A.M.F. n° GP-08000009 du 27 mai 2008

ASSEMBLEES GENERALES

Les assemblées générales mixtes de **Sélectipierre 1** et **Sélectipierre 2** se sont tenues le 13 juin 2013 et ont adopté les résolutions présentées par la société de gestion, et notamment :

- l'autorisation de régularisation de l'impôt sur plus-value dans le cadre de cession d'actifs pour les associés soumis à des taux de prélèvement différents,
- la modification des statuts concernant le transfert de siège social des SCPI,
- la modification des statuts concernant le changement de dénomination sociale d'Uffi Ream en Fiducial Gérance (effectif au 1^{er} octobre 2013) et du changement de siège social de la société de gestion.

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 30 août 2013, 30 septembre 2013 et 31 octobre 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.

PLUS-VALUE IMMOBILIERE

Compte tenu de l'envoi tardif, au printemps, des éléments concernant les plus-values immobilières pour **Sélectipierre 2**, nous souhaitons vous apporter des précisions sur cette obligation déclarative instituée par la loi de finances 2012.

Depuis 2012, le montant net des plus-values immobilières réalisées directement ou indirectement (cas des associés de SCPI) lors des cessions d'immeubles, doit être reporté sur votre déclaration de revenus. Cette information est destinée à permettre aux services fiscaux de calculer le revenu fiscal de référence. Nous vous précisons cependant que cette déclaration ne génère aucune imposition supplémentaire, les plus-values immobilières étant directement réglées par votre SCPI lors des cessions d'immeubles.

ACTUALITE FISCALE

Il est rappelé que 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.

Ces revenus servent également d'assiette aux prélèvements sociaux au taux actuel de 15,50%.

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 01.01.2013

Capital nominal 16 836 800,00 €

Valeur de réalisation pour 1 part 3 194,68 €

Capitalisation* 54 866 922,00 €

Au 30.06.2013

Capital nominal 16 836 800,00 €

Capitalisation* 55 179 665,56 €

* 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
30.04.2013	2 714,70 €	2 500,00 €	31
31.05.2013	2 649,00 €	2 439,50 €	28
28.06.2013	2 621,86 €	2 414,50 €	9

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 30.06.2013 :
235 parts (soit 1,12% du nombre total de parts).

Aucune transaction hors marché au cours du trimestre.

DISTRIBUTION DES REVENUS

DIVIDENDE ANNÉE 2013

1^{er} trimestre 37,02 €

revenus locatifs 37,02 €

revenus financiers * 0,00 €

2^{ème} trimestre 37,02 €

revenus locatifs 37,02 €

revenus financiers * 0,00 €

* avant prélèvement obligatoire de 39,50%

Versement dividende 1^{er} trimestre : 30 avril 2013

Versement dividende 2^{ème} trimestre : 30 juillet 2013

PERFORMANCES

LES PERFORMANCES PASSEES NE PREJUGENT PAS DES PERFORMANCES FUTURES

TRI - Taux de rentabilité interne au 31.12.2012 (Source IEIF)

	10 ans	15 ans
Taux de rendement interne	12,83%	14,41%

DVM - Taux de distribution sur valeur de marché

Au 31.12	2008	2009	2010	2011	2012
DVM	7,36%	7,78%	5,96%	4,98%	4,59%
Dividende en €	178,41	188,01	188,01	175,02	156,00
dont % des revenus non récurrents	0%	0%	0%	0%	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)

2013	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.
En loyer	100%	99,29%

Taux d'encaissement des loyers au 31.07.2013

(montant des loyers encaissés / montant des loyers quittancés)

2013	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.
	98,54%	98,08%

Le taux d'encaissement correspond au % des loyers effectivement encaissés (taux actualisé chaque trimestre) : 98,54% des loyers quittancés au 1^{er} trimestre ont ainsi été encaissés au 31 juillet 2013 (soit 7 mois après la date de quittancement) et 98,08% des loyers quittancés au second trimestre étaient encaissés au 31 juillet 2013 (soit 4 mois après la date de quittancement).

Situation locative

Relocations sur le trimestre

- 16 rue Drouot - 75009 Paris 156 m²
- 171 ter avenue Charles de Gaulle - 92200 Neuilly 117 m²

Pour un loyer annuel total de 103 740 € HT

Nouveaux locaux vacants sur le trimestre

- 16 rue Drouot - 75009 Paris 156 m²
- 171 ter avenue Charles de Gaulle - 92200 Neuilly 234 m²

Les risques locatifs certains (congrés reçus à ce jour) sont limités car ils représentent moins de 1% du loyer annuel total quittancé.

Acquisitions

Par acte authentique signé le 27 juin 2013, il a été acquis plusieurs lots de copropriété, en indivision avec les SCPI Croissance Immo et Sélectipierre 2, d'un immeuble de bureaux, sis 45-47-49 rue de Monceau à Paris 8^{ème}. Les lots acquis représentent un plateau au 3^{ème} étage d'une surface de 1 730 m² + 2 parkings et 4 boxes et loués au GIE Vitalia. Cet investissement, d'un montant de 19,093 M€ acte en mains (quote-part de Sélectipierre 1 : 4,8 M€) présente un rendement de 5%.

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

<i>Au 01.01.2013</i>	
Capital nominal	62 289 600,00 €
Valeur de réalisation pour 1 part	511,18 €
Capitalisation*	121 751 252,16 €

<i>Au 30.06.2013</i>	
Capital nominal	62 289 600,00 €
Capitalisation*	114 647 123,28 €

* *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
30.04.2013	358,34 €	330,00 €	399
31.05.2013	361,60 €	333,00 €	341
28.06.2013	368,11 €	339,00 €	268

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 30.06.2013 :
1 659 parts (soit 0,53% du nombre total des parts)

Aucune transaction hors marché au cours du trimestre.

DISTRIBUTION DES REVENUS

DIVIDENDE ANNÉE 2013

1 ^{er} trimestre		5,40 €
revenus locatifs	5,40 €	
revenus financiers *	0,00 €	
2 ^{ème} trimestre		5,40 €
revenus locatifs	5,40 €	
revenus financiers *	0,00 €	

* *avant prélèvement obligatoire de 39,50%*

Versement dividende 1^{er} trimestre : 30 avril 2013
Versement dividende 2^{ème} trimestre : 30 juillet 2013

PERFORMANCES

LES PERFORMANCES PASSEES NE PREJUGENT PAS DES PERFORMANCES FUTURES

TRI - Taux de rentabilité interne au 31.12.2012 (Source IEIF)

	10 ans	15 ans
Taux de rendement interne	15,50%	14,27%

DVM - Taux de distribution sur valeur de marché

Au 31.12	2008	2009	2010	2011	2012
DVM	6,87%	7,45%	6,32%	5,69%	5,75%
Dividende en €	22,50	22,62	22,62	22,62	22,62
dont % des revenus non récurrents	0%	0%	0%	0%	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)

2013	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.
En loyer *	90,40%	89,28%

* *Taux hors immeubles en arbitrage : 93,55%*

Taux d'encaissement des loyers au 31.07.2013

(montant des loyers encaissés / montant des loyers quittancés)

2013	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.
	99,07%	95,54%

Le taux d'encaissement correspond au % des loyers effectivement encaissés (taux actualisé chaque trimestre) : 99,07% des loyers quittancés au 1^{er} trimestre ont ainsi été encaissés au 31 juillet 2013 (soit 7 mois après la date de quittancement) et 95,54% des loyers quittancés au second trimestre étaient encaissés au 31 juillet 2013 (soit 4 mois après la date de quittancement).

Situation locative

Relocations sur le trimestre

- Paris 1^{er} - 2 rue du Roule (commerce) 123 m²
- Le Vésinet - 131/135 boulevard Carnot (bureaux) 12 m²

Pour un loyer annuel total de 71 440 € HT

Nouveaux locaux vacants sur le trimestre

- Paris 1^{er} - 2 rue du Roule (commerce) 123 m²
- Paris 1^{er} - 91 rue de Turenne (bureaux) 140 m²
- Paris 9^{ème} - 29 rue du Faubourg Poissonnière (bureaux) 140 m²
- Issy les Moulineaux - 16 rue J.J Rousseau (bureaux) 330 m²

Les risques locatifs certains (congrés reçus à ce jour) sont limités car ils représentent moins de 1% du loyer annuel total quittancé.

Acquisitions

Par acte authentique signé le 27 juin 2013, il a été acquis plusieurs lots de copropriété, en indivision avec les SCPI Sélectipierre 1 et Croissance Immo, d'un immeuble de bureaux, sis 45-47-49 rue de Monceau à Paris 8^{ème}. Les lots acquis représentent un plateau au 3^{ème} étage d'une surface de 1 730 m² + 2 parkings et 4 boxes et loués au GIE Vitalia. Cet investissement, d'un montant de 19,093 M€ acte en mains (quote-part de Sélectipierre 2 : 11,5 M€) présente un rendement de 5%.

Arbitrages (Néant)