



SELECTIPIERRE

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

ACTUALITES

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'Épargne 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.

Nous avons donc appliqué cette méthodologie dès le 30 juin 2012.

ASSEMBLEES GENERALES

Les assemblées générales ordinaires de **Sélectipierre 1** et **Sélectipierre 2** se sont tenues le 5 juin 2012 et ont adopté les résolutions présentées par la société de gestion, et notamment pour **Sélectipierre 2** :

- le renouvellement du mandat du commissaire aux comptes, la société PricewaterhouseCoopers Audit,
- 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 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 ...).

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.

UFFI REAM

24, rue Jacques Ibert - 92533 Levallois-Perret - Tél. : 01 47 59 29 59 - Fax : 01 47 59 28 57 - www.uffi.fr
Société de gestion de portefeuille - Agrément A.M.F. 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 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.

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 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 01.01.2012
Capital nominal 16 836 800,00 €
Valeur de réalisation 3 183,37 €
Capitalisation* 75 987 635,30 €

Au 30.06.2012
Capital nominal 16 836 800,00 €
Nombre de parts 21 046
Nombre d'associés 1 790
Capitalisation* 71 988 263,92 €

* 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
30.04.2012	3 480,00 €	3 204,77 €	15
31.05.2012	-	-	-
29.06.2012	3 420,52 €	3 150,00 €	1

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).

Ordres de vente en attente au 30.06.2012 :
126 parts (soit 0,60% du nombre total de parts).

Transactions hors marché : 16 parts.

DISTRIBUTION DES REVENUS

DIVIDENDE ANNÉE 2012

1^{er} trimestre 35,52 €
revenus locatifs 31,77 €
revenus financiers * 3,75 €
2^{ème} trimestre 35,52 €
revenus locatifs 34,95 €
revenus financiers ** 0,57 €

* avant prélèvement libératoire de 37,50% en cas d'option

** avant prélèvement libératoire de 39,50% en cas d'option

Versement dividende 1^{er} trimestre : 30 avril 2012
Versement dividende 2^{ème} trimestre : 31 juillet 2012

DVM - TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHE

LES PERFORMANCES PASSEES NE PREJUGENT PAS DES PERFORMANCES FUTURES

Au 31.12	2007	2008	2009	2010	2011
DVM	6,82%	7,36%	7,78%	5,96%	4,98%
Dividende en €	168,00	178,41	188,01	188,01	175,02
Prix de part moyen de l'année en €	2 463,08	2 425,58	2 415,10	3 155,72	3 512,17

* 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)

2012	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.
En loyer	87,70%	88,46%

Taux d'encaissement des loyers au 31.07.2012

(montant des loyers encaissés / montant des loyers quittancés)

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

Taux d'occupation physique (TOP)

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

2012	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.
En surface	87,59%	88,30%

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

Nouveaux locaux vacants sur le trimestre (Néant)

Relocations

- Neuilly sur Seine - 171 ter avenue Charles de Gaulle pour un loyer annuel de 46 025 € HT

Acquisitions (Néant)

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

Au 01.01.2012

Capital nominal	62 289 600,00 €
Valeur de réalisation	509,75 €
Capitalisation*	123 442 414,80 €

Au 30.06.2012

Capital nominal	62 289 600,00 €
Nombre de parts	311 448
Nombre d'associés	5 902
Capitalisation*	123 102 936,50 €

* 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
30.04.2012	395,26 €	364,00 €	355
31.05.2012	395,26 €	364,00 €	499
29.06.2012	395,26 €	364,00 €	406

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).

Ordres de vente en attente au 30.06.2012 :
1 227 parts (soit 0,39% du nombre total des parts)

Aucune transaction hors marché.

DISTRIBUTION DES REVENUS

DIVIDENDE ANNÉE 2012

1 ^{er} trimestre		5,31 €
revenus locatifs	5,19 €	
revenus financiers *	0,12 €	
2 ^{ème} trimestre		5,31 €
revenus locatifs	5,28 €	
revenus financiers **	0,03 €	

* avant prélèvement libératoire de 37,50% en cas d'option

** avant prélèvement libératoire de 39,50% en cas d'option

Versement dividende 1^{er} trimestre : 30 avril 2012
Versement dividende 2^{ème} trimestre : 31 juillet 2012

DVM - TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHE

LES PERFORMANCES PASSES NE PREJUGENT PAS DES PERFORMANCES FUTURES

Au 31.12	2007	2008	2009	2010	2011
DVM	7,13%	6,87%	7,45%	6,32%	5,69%
Dividende en €* de l'année en €	22,50	22,50	22,62	22,62	22,62
Prix de part moyen de l'année en €	315,57	327,65	303,44	358,10	397,85

* 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)

2012	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.
En loyer *	88,42%	94,38%

* Taux hors immeubles en arbitrage : 97,37%

Taux d'encaissement des loyers au 31.07.2012

(montant des loyers encaissés / montant des loyers quittancés)

2012	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.
	95,43%	92,66%

Taux d'occupation physique (TOP)

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

2012	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.
En surface	80,93%	85,80%

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

Nouveaux locaux vacants sur le trimestre (Néant)

Relocations (bureaux)

- Le Vésinet - 131-135 boulevard Carnot 30 m²
- Issy les Moulineaux - 16 rue Jean Jacques Rousseau 424 m²
pour un loyer annuel total de 108 420 € HT

Acquisitions (Néant)

Arbitrages

2/4 rue Chaintron à Montrouge (92)

Signature d'un acte de vente le 3 avril 2012 concernant un ensemble immobilier de bureaux, pour un prix net vendeur de 7 680 000 €.

La vente de cet immeuble a généré une plus-value de 3 558 618,29 €.