



UFFI Performances Energétiques

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION 2011 - 04

Période analysée
Du 08-09-2011 au 31-12-2011

Période de validité
Du 01-01-2012 au 31-03-2012

EDITORIAL

L'année 2011 aura vu le marché immobilier surmonter les affres de la conjoncture économique et de la crise financière : marché de l'investissement globalement en progrès (17 milliards d'euros en 2011), demande locative de bureaux également en hausse (+ 14 %), marché des commerces dynamique, en dépit d'une économie commençant à tourner au ralenti.

Pourquoi cette résistance ? Pour l'essentiel, en raison de fondamentaux plutôt sains en immobilier commercial : pas d'excès d'offre, des opérateurs attentifs dans l'ensemble et un marché arrivé à maturité. Les SCPI ont, dans ce contexte, bien « tiré leur épingle du jeu » : présence forte sur le marché de l'investissement, évolution favorable des revenus, sauf exception et valorisation en hausse des patrimoines.

Vos SCPI s'inscrivent pleinement dans ce mouvement, tout en faisant preuve d'une croissance maîtrisée avec une pause en 2011, après une croissance de la collecte très soutenue en 2010.

2012 ne sera sans doute pas une année de tout repos sur le plan de la gestion immobilière, du fait de la conjoncture et de la montée du chômage. Mais nos projections ne nous annoncent pas de dégradation inéluctable. Cette année pourrait même réserver de bonnes surprises, y compris en faisant réapparaître sur le marché immobilier des opportunités d'investissement de qualité à des prix plus intéressants.

C'est sur cette note d'optimisme mesuré que toutes les équipes d'UFFI REAM vous renouvellent leurs meilleurs vœux pour 2012 et souhaitent à votre SCPI de réussir ce millésime.

Avec notre fidèle dévouement.

Patrick LENOEL
Président Directeur Général

FISCALITE

Produits financiers

La trésorerie des SCPI est placée en comptes à terme ou en certificats de dépôt négociables. La loi de financement de la Sécurité Sociale a généralisé la « retenue à la source » des prélèvements sociaux (13,50% depuis le 1^{er} octobre 2011), applicable à tous les produits de placement à revenu fixe, *quel que soit le régime d'imposition*.

Les prélèvements sur les produits financiers versés par vos SCPI sont les suivants :

- soit, vous avez opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire dont le taux est fixé à 37,50% depuis le 1^{er} janvier 2012 (le taux du prélèvement libératoire passant de 19% à 24% au 1^{er} janvier 2012 + 13,50% de prélèvements sociaux) : les produits financiers que vous percevez avec vos dividendes sont nets de toute imposition,
- soit, vous avez opté pour la déclaration personnelle : la société de gestion procède à la retenue à la source des prélèvements sociaux (13,50%). Vous serez imposables sur vos revenus financiers selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu, déduction faite des prélèvements sociaux. Nous vous communiquerons le montant à déclarer au titre de l'impôt sur le revenu sur votre imprimé fiscal annuel.

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 de détention, 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 32,50% (19% d'impôt et 13,5% de prélèvements sociaux depuis le 1^{er} octobre 2011), appliquée sur la plus-value constatée, est retenue à la base ; les associés percevant un produit net.

INFORMATIONS GENERALES

Souscription : les parts portent jouissance à compter du premier jour du troisième mois suivant celui de la souscription et du règlement.

Retrait : conditions d'entrée en jouissance et retrait des parts

Toute demande de retrait doit être adressée à la société de gestion en courrier recommandé avec accusé de réception, accompagnée du ou des certificat(s) nominatif(s) original(aux). Les demandes sont traitées en fin de mois, en fonction des souscriptions pouvant compenser les retraits.

Les parts retirées du capital cessent de participer aux distributions de dividende à compter du 1^{er} jour du mois qui suit celui au cours duquel intervient le retrait.

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.

UFFI REAM

24, rue Jacques Ibert - 92533 Levallois-Perret Cedex - Tél. : 01 47 59 29 59 - Fax : 01 47 59 29 59 - www.uffi.fr
Société de gestion de portefeuille - Agrément AMF n° GP-08000009 du 27 mai 2008

UFFI Performances Energétiques

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable type « classique »

Date de création : 8 septembre 2011

Visa AMF n° 11-38 en date du 3 novembre 2011 portant sur la note d'Information

CAPITAL

Capital nominal au 08.09.2011	760 380,00 €
Capital nominal au 31.12.2011	974 073,00 €
Capitaux collectés au 31.12.2011	1 031 258,40 €
Capital autorisé : 114 418 parts	50 000 666,00 €
Capitalisation au 31.12.2011 (en prix de souscription)	1 114 500,00 €
Nominal	437,00 €
Nombre de parts souscrites au 31.12.2011	2 229
(dont fondateurs : 1 740 parts)	
Nombre d'associés	24

AUGMENTATION DE CAPITAL EN COURS

Conditions de souscription à compter du 22 novembre 2011

Nominal	437,00 €
Prime d'émission	63,00 €
dont commission de souscription due :	
- au titre des frais de collecte	47,84 €
- au titre des frais de recherche et d'investissements	5,98 €
Somme payée par le souscripteur	500,00 €

La commission de souscription de 9% HT, soit 10,764% TTC (au taux de TVA en vigueur au 1^{er} janvier 2011) incluse dans la prime d'émission, sera versée par la SCPI à la société de gestion. Cette commission supporte :

- les frais de collecte à hauteur de 9,568% TTC (commission exonérée de TVA au taux en vigueur au 1^{er} janvier 2011, conformément à l'article 261 C-1^o-e du Code Général des Impôts)
- les frais de recherche et d'investissements à hauteur de 1% HT, soit 1,196% TTC, au taux de TVA en vigueur au 1^{er} janvier 2011.

CONDITIONS DE CESSION

CESSION AVEC INTERVENTION DE LA SOCIETE DE GESTION

Lorsque la société de gestion reçoit une demande de cession, et en l'absence de fonds de remboursement, deux situations peuvent se présenter :

1. Il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur : remboursement du nominal + prime d'émission (hors commission de souscription), soit 446,18 € par part.
2. La société de gestion constate que les parts n'ayant pas trouvé d'acquéreurs 12 mois après leur inscription, conformément à l'article L.214-59 du Code Monétaire et Financier, représentent au moins 10% des parts :
 - information de l'AMF par la société de gestion,
 - convocation d'une A.G.E dans le délai de deux mois suivant l'information de l'AMF par la société de gestion en vue de proposer, soit la diminution du prix de la part, soit la cession d'un ou de plusieurs immeubles, conformément à l'article L.214-50 du Code Monétaire et Financier.

Dans ce dernier cas, les associés sont informés par la société de gestion du nécessaire report de l'opération de retrait.

Toute transaction effectuée sur le marché secondaire ou de gré à gré donne lieu à une inscription sur le registre des associés et est considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre prévu à l'article L 214-59 du Code monétaire et financier.

CESSION DE GRE A GRE

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 20 € 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.

MARCHE DES PARTS

LA SOCIETE NE GARANTIT NI LE RETRAIT, NI LA REVENTE DES PARTS

2011	4 ^{ème} trim.
Souscriptions	489
Retraits	0
Solde *	489

* vient en augmentation du capital social

Aucune transaction hors marché au 4^{ème} trimestre 2011.

Aucune demande de retrait en attente au 31 décembre 2011.

DISTRIBUTION

Aucune distribution de dividendes provenant des loyers n'interviendra durant la phase de constitution du patrimoine de la SCPI (versement potentiel des premiers dividendes à compter du 2^{ème} semestre 2012).

ACTIVITE IMMOBILIERE

Arbitrages (Néant)

Acquisitions (Néant)