

Période analysée  
Du 01-01-2012 au 31-03-2012

Période de validité  
Du 01-04-2012 au 30-06-2012

### EDITORIAL

Un trimestre placé sous le signe du changement pour votre Société de gestion et celui de la stabilité et d'une sécurité renforcée pour vos SCPI.

Votre société de gestion est sur le point de changer d'actionnaire et va aborder de ce fait une période nouvelle de son histoire.

Le Groupe FIDUCIAL a ainsi signé en mars 2012 un protocole d'acquisition, soumis comme il se doit à l'aval de l'Autorité des Marchés Financiers, pour prendre le contrôle à 100% d'UFFI REAM. FIDUCIAL est le groupe leader en France des services aux petites entreprises, artisans, commerçants, professions libérales et agriculteurs. Le groupe emploie 13 000 collaborateurs dans 78 pays, dont la moitié en France, avec 660 agences.

FIDUCIAL est un groupe français indépendant, particulièrement solide financièrement, rompu aux exigences et à la déontologie des métiers réglementés, tel celui de la gestion d'actifs pour compte de tiers. Au surplus, il dispose d'une expérience reconnue en matière de gestion de SCPI avec la SCPI Buroboutic.

Les Conseils de surveillance de vos SCPI ont été régulièrement tenus informés du processus de ce changement d'actionnaire et se sont montrés favorables à l'arrivée de ce nouvel actionnaire.

Aux yeux des équipes de la Société de gestion, cette évolution s'avère très positive pour les associés en plaçant UFFI REAM en position optimale pour assurer dans le long terme sa mission de préservation et de valorisation de votre épargne.

A ce propos, qu'en est-il aujourd'hui des SCPI gérées par UFFI REAM ?

En ces temps de crise financière et d'incertitude persistante sur la santé de notre économie, le placement en SCPI fait figure d'exception. Les revenus sont réguliers et, dans certains cas, élevés. La valeur des patrimoines continue à progresser sans excès. Il est rare que les revenus baissent, sauf ponctuellement, en cas de vacance locative due à la conjoncture ou de contentieux, pour lesquels toutes actions utiles sont bien entendu menées pour préserver vos revenus.

En témoignent les dividendes du premier trimestre 2012 versés par les SCPI gérées par UFFI REAM. A une exception près, ceux-ci se situent au même niveau que ceux de 2011 et, dans plusieurs cas, permettent d'anticiper un dividende annuel 2012 qui sera supérieur à celui de l'an dernier. Nous nous efforçons également de renforcer les reports à nouveau de celles des SCPI le justifiant, ceci pouvant alors expliquer parfois que les dividendes ne progressent pas toujours autant que les résultats courants. Cette politique, estimée sage et prudente, apparaît comme une garantie essentielle de stabilité pour les revenus futurs, tout en permettant de continuer à faire face aux aléas de conjoncture, à l'abri desquels nul ne peut se trouver.

Avec notre fidèle dévouement.

Patrick LENOEL  
Président Directeur Général

### ASSEMBLEES GENERALES

Les assemblées générales se dérouleront au siège social des sociétés, 24 rue Jacques Ibert à Levallois-Perret (Hauts-de-Seine) :

**Mardi 5 juin 2012**  
à 14 heures 30 **Sélectipierre 1**  
à 16 heures **Sélectipierre 2**

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

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 31 mai 2012, 29 juin 2012 et 31 juillet 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](http://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).

L'ordre d'achat peut indiquer une date limite de validité.

#### UFFI REAM

24, rue Jacques Ibert - 92533 Levallois-Perret - Tél. : 01 47 59 29 59 - Fax : 01 47 59 28 57 - [www.uffi.fr](http://www.uffi.fr)  
Société de gestion de portefeuille - Agrément A.M.F. n° GP-08000009 du 27 mai 2008

### **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-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<sup>ème</sup> année, modifié comme suit à compter du 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> octobre 2011), appliquée sur la plus-value constatée, est retenue à la base ; les associés percevant un produit net.

## **FISCALITE**

### **Impôt de solidarité 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<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition.

#### **Sélectipierre 1**

Prix d'exécution de la part au 30 décembre 2011 = 3 325 €

#### **Sélectipierre 2**

Prix d'exécution de la part au 30 décembre 2011 = 365 €.

### **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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier 2012 (le taux du prélèvement libératoire passant de 19% à 24% au 1<sup>er</sup> 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.

Pour information, nous vous indiquons que les prélèvements sociaux seront majorés de 2% à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2012 (13,50% à 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

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

<b>Au 31.03.2012</b>	
Capital nominal	16 836 800,00 €
Capitalisation*	74 273 649,06 €
Nombre de parts	21 046
Nombre d'associés	1 789

\* *Dernier prix d'achat x nombre de parts*

## DISTRIBUTION / RENDEMENT

**DIVIDENDE ANNEE 2011** 175,02 €

Rendement 2011 : 5,47%

*Calculé par rapport au prix d'exécution au 01.01.2011*

### DIVIDENDE ANNEE 2012

1 <sup>er</sup> trimestre	35,52 €
revenus locatifs	31,77 €
revenus financiers *	3,75 €

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

Versement dividende 1<sup>er</sup> trimestre : 30 avril 2012

## MARCHE DES PARTS

LA SOCIETE NE GARANTIT PAS LA REVENTE DES PARTS

Confrontation	Prix achat	Prix exécution	Parts échangées
31.01.2012	3 599,69 €	3 315,00 €	15
29.02.2012	3 474,82 €	3 200,00 €	1
30.03.2012	3 529,11 €	3 250,00 €	10

*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 31.03.2012 :  
106 parts (soit 0,50% du nombre total de parts).

Aucune transaction hors marché.

## ACTIVITE IMMOBILIERE

### Taux d'occupation

2012	1 <sup>er</sup> trim.
En surface	87,59%
En loyer	87,70%

### Taux d'encaissement des loyers

2012	1 <sup>er</sup> trim.
	100%

### Situation locative

#### Locaux vacants

- Gentilly - 14/16 avenue Raspail (*Travaux en cours*) 2 250 m<sup>2</sup>
- Neuilly sur Seine - 171 ter avenue Charles de Gaulle 137 m<sup>2</sup>

#### Relocations

- Neuilly sur Seine - 171 ter avenue Charles de Gaulle 120 m<sup>2</sup>  
pour un loyer annuel de 34 200 € 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

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

Capital nominal	62 289 600,00 €
Capitalisation*	121 075 410,00 €
Nombre de parts	311 448
Nombre d'associés	5 933

\*

## DISTRIBUTION / RENDEMENT

**DIVIDENDE ANNÉE 2011** 22,62 €

Rendement 2011 : 6,13%

### DIVIDENDE ANNÉE 2012

1 <sup>er</sup> trimestre	5,31 €
revenus locatifs	5,19 €
revenus financiers *	0,12 €

Versement dividende 1<sup>er</sup> trimestre : 30 avril 2012

## MARCHE DES PARTS

LA SOCIÉTÉ NE GARANTIT PAS LA REVENTE DES PARTS

Confrontation	Prix achat	Prix exécution	Parts échangées
31.01.2012	395,26 €	364,00 €	268
29.02.2012	380,00 €	349,95 €	189
30.03.2012	388,75 €	358,00 €	563

Ordres de vente en attente au 31.03.2012 :  
1 524 parts (soit 0,49% du nombre total des parts)

Transactions hors marché : 1 299 parts.

## ACTIVITE IMMOBILIERE

### Taux d'occupation

2012	1 <sup>er</sup> trim.
En surface	80,93%
En loyer *	88,42%

### Taux d'encaissement des loyers

2012	1 <sup>er</sup> trim.
	94,86%

### Situation locative

#### Locaux vacants

• Saint-Denis * - 15 rue du Landy	6 141 m <sup>2</sup>
• La Plaine-Saint-Denis	
113-121 avenue du Président Wilson	897 m <sup>2</sup>
	547 m <sup>2</sup>
• Bagnolet * - 210 rue Etienne Marcel	165 m <sup>2</sup>
• Rouen - 4 rue de Fontenelle	440 m <sup>2</sup>
• Le Vesinet - 131-135 boulevard Carnot	147 m <sup>2</sup>
• Issy les Moulineaux - 16 rue Jean Jacques Rousseau	322 m <sup>2</sup>
• Montrouge* - 2-4 rue Chaintron	3 452 m <sup>2</sup>

#### Relocations (bureaux)

• Paris - 91 rue de Turenne	140 m <sup>2</sup>
• Paris - 63 rue de Rivoli	110 m <sup>2</sup>
• La Plaine-Saint-Denis	
113-121 avenue du Président Wilson	403 m <sup>2</sup>

### Acquisitions

### Arbitrages

#### Erratum :