

NOTE D'INFORMATION

Mise à disposition du public

UFFI Habitat BBC

**SCPI SCELLIER A CAPITAL FIXE
(BBC)**

Actualisation de mars 2012

Note d'Information du 2 août 2011 ayant reçu de l'AMF, le visa n° 11-20

Siège social : 24 rue Jacques Ibert 92300 LEVALLOIS PERRET
RCS Nanterre 533 853 909

RAPPEL AUX SOUSCRIPTEURS DU PLAFONNEMENT GLOBAL DES AVANTAGES FISCAUX

Le montant cumulé de certains avantages fiscaux (déductions, réductions ou crédits d'impôt) dont bénéficie le foyer fiscal à raison de dépenses payées, des investissements réalisés ou d'aides accordées ne peut pas procurer une réduction du montant de l'impôt sur le revenu supérieure à une certaine somme. Au-delà, ces avantages fiscaux font l'objet d'un plafonnement global, qui se traduit par un supplément d'imposition.

Pour répondre à cet objectif, la loi de finances pour 2009 a institué un plafonnement de l'effet de certains avantages fiscaux dont les contribuables peuvent cumuler le bénéfice en déduction de l'impôt sur le revenu (plafonnement des « niches fiscales »).

Ces dispositions sont inscrites à l'article 200-0 A du code général des impôts.

L'article 106 de la loi de finances du 29 décembre 2010 a abaissé à compter de l'imposition des revenus de 2011 le plafonnement global à la somme de 18 000 € majorés de 6% du montant du revenu imposable

Avant de souscrire, le souscripteur doit s'assurer que ce produit correspond à sa situation fiscale.

À compter de l'imposition des revenus de 2012, la somme des avantages fiscaux pouvant bénéficier à un même contribuable est plafonnée à 18 000 €, auxquels s'ajoutent 4 % du revenu imposable de son foyer fiscal (loi de finances pour 2012 art. 84 ; CGI art. 200-0 A, 1er al. modifié).

Le plafond en valeur absolue reste fixé à 18 000 €, comme pour les avantages initiés en 2011, seul le plafond en pourcentage du revenu imposable est revu à la baisse.

POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

La politique d'investissement de la SCPI a pour but de constituer un patrimoine immobilier résidentiel, remplissant les conditions d'éligibilité BBC (Bâtiment Basse Consommation énergétique RT 2005): objectif de consommation maximale fixée à 50kWh/m²/an, permettant l'accès aux avantages fiscaux du dispositif Scellier BBC.

Conformément aux dispositions de la loi "Scellier SCPI" régie par l'article 199 septvicies VIII du CGI modifié par la loi n° 2010-1657 du 29 décembre 2010, le patrimoine sera composé d'immeubles ou parties d'immeubles d'habitation acquis neufs ou réhabilités à neuf, achevés ou en cours de construction, à usage d'habitation principale, destinés à la location nue (non meublée) pour une durée de 9 ans, mais la Société de Gestion n'exclut pas la possibilité, si l'opportunité se présente, d'investir dans des logements anciens à réhabiliter entrant dans le dispositif BBC après travaux.

Pour les logements qui font l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire à compter de 2012, la réduction d'impôt est réservée aux seuls logements répondant d'un label attestant d'un certain niveau de performance énergétique globale supérieur à un seuil fixé par décret en fonction du type de logement concerné (label BBC).

Cette exigence s'applique :

- aux logements acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement par le contribuable ou que celui-ci fait construire, qui font l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire entre le 1er janvier 2012 et le 31 décembre 2012 ;
- et, pour les autres logements, qui font l'objet, au titre des travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf (CGI art. 199 septvicies I-2 b, c et d), d'un dépôt de demande de permis de construire entre le 1er janvier 2012 et le 31 décembre 2012.

Les acquisitions de logement doivent être situées dans les communes se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, dont la liste est établie par l'arrêté du 29 avril 2009 publié au journal officiel du 3 mai 2009, annexé à l'Instruction 5B-17-09 n°52 du 12 mai 2009 publiée dans le Bulletin officiel des impôts du 15 mai 2009, et modifié par l'arrêté du 22 décembre 2010 relatif au classement des communes en zone A bis.

La Société de Gestion prévoit des investissements dans des immeubles résidentiels répondant aux caractéristiques suivantes :

- investissements sur des immeubles dont les caractéristiques remplissent les conditions exigées pour l'application des avantages fiscaux attachés au dispositif Scellier BBC,
- les immeubles seront acquis en état de futur achèvement. Cependant, si l'opportunité se présente, ils pourront être acquis achevés, voire avec les locataires en place au moment de la signature de l'acte,
- investissement exclusivement en zones A/A bis et B1 (et majoritairement en Ile de France) telles que visées dans les arrêtés des 29 avril 2009 et 22 décembre 2010 précités

- un montant unitaire inférieur ou égal à un million d'euros toutes taxes comprises (1 000 000 € TTC) pour une bonne mutualisation des risques et une cible de locataires potentiels large.
- La qualité des implantations sera recherchée pour permettre une bonne mutualisation des risques locatifs.
- Une diversification des risques :

La SCPI UFFI Habitat BBC, permet ainsi d'accéder à un portefeuille de biens immobiliers diversifié, de par le nombre des biens, la diversité des régions et villes dans lesquelles les investissements sont réalisés, le choix même des quartiers sélectionnés au sein des villes et le nombre de locataires permettant de répartir le risque locatif.

L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que, pendant la phase de constitution du patrimoine, qui expire à l'issue du délai légal de 18 mois à compter de la clôture de la collecte, les revenus potentiels de la SCPI seront constitués des intérêts produits par le placement des fonds en instance d'investissement. L'intégralité du résultat de cette phase de constitution ne sera pas distribuée, de manière à constituer un report à nouveau qui permettra de lisser les distributions potentielles de revenus. En effet, au fur et à mesure de l'avancement des travaux sur les immeubles acquis, la SCPI répondra aux appels de fonds des promoteurs et l'assiette des placements financiers diminuera progressivement. Le recours au report à nouveau permettra de compenser en partie cet effet sur la distribution, dans l'attente de la perception graduelle potentielle des revenus.

Durant cette période, le résultat distribuable potentiel dépendra de l'assiette et des taux des placements financiers issus de la collecte.

La première distribution potentielle devrait intervenir à l'issue de cette période, soit en juillet 2013.

La SCPI ne commencera à percevoir des loyers potentiels qu'après livraison des premiers immeubles, acquis en l'état futur d'achèvement ou, le cas échéant, qu'après l'acquisition d'immeubles neufs, et qu'après location des appartements. La mise en location des derniers immeubles acquis en 2013 devrait intervenir à compter de 2014.

Prorogation et réduction de l'enveloppe de collecte en 2012

- Prorogation de l'augmentation de capital

Conformément aux pouvoirs qui lui sont conférés par l'article 7 des statuts, la Société de gestion a décidé de proroger la durée de l'augmentation capital en cours jusqu'au 31 décembre 2012. La publication de cette prorogation a été effectuée au BALO n°153 du 23 décembre 2011.

- Réduction de l'enveloppe de la collecte

La conjoncture de la fin de l'année 2011, fortement affectée par la crise financière, a impacté de manière significative le niveau de collecte de votre SCPI au 31 décembre 2011. Sur les 42 318 380 € de capital maximum prévu au 31 décembre 2011, 4 000 866, 96€ € ont été collectés.

Dans la mesure où conformément à la réglementation (article L 214-54 du Code monétaire et financier) La Société de Gestion doit collecter au minimum 15 % du capital maximum initial prévu, soit 6 347 757 euros dans le délai d'un an à compter de l'ouverture de la souscription, UFFI REAM a décidé de proroger la période de souscription sur l'année 2012 (BALO n° 153 du 23/12/2011).

Parallèlement, dans le contexte de conjoncture financière, conjugué à la réduction des taux de réduction d'impôt du dispositif SCELLIER sur 2012, UFFI REAM a décidé de réduire le montant de collecte de la SCPI à un maximum de 10 millions d'euros.

Dans ce nouveau cadre, restent en conséquence à ce jour à collecter, d'ici le 23 août 2012 (date butoir réglementaire pour réunir les 15%), la somme de 2 346 890,04 euros.

La collecte globale ainsi visée, qui sera au minimum de 6 347 757 euros, permettra à UFFI REAM d'investir plus rapidement dans des lots d'appartements Scellier BBC avec un niveau de division des risques locatifs satisfaisant, dans la mesure où UFFI REAM investira sur un nombre plus réduit de programmes (entre 8 et 10 au lieu d'une quinzaine) mais en limitant le nombre d'appartements achetés par immeuble (moins de 5).

Cette limitation de taille ne modifie en rien les perspectives de performances en revenu et en capital de votre SCPI, dès lors que la stratégie d'investissement a été adaptée, afin de maintenir une division et une mutualisation des risques suffisantes. Les investissements seront réalisés avec le même niveau d'exigence, en termes de localisation, de qualité des actifs, de sécurité du potentiel locatif. Il est vraisemblable que la limitation de la capitalisation permette de gagner quelques mois dans la réalisation du programme d'investissements.

REGIME FISCAL

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions applicables à la réglementation en vigueur au 1^{er} janvier 2012 et, sous réserve de toutes modifications législatives ultérieures. Elles ne constituent qu'un résumé du régime fiscal applicable. Les souscripteurs ou acquéreurs de parts de la SCPI sont donc invités à étudier leur situation fiscale particulière avec leur conseil fiscal habituel.

Rappel aux souscripteurs du plafonnement global des avantages fiscaux

La loi de finances pour 2009 a institué un plafonnement de l'effet de certains avantages fiscaux dont les contribuables peuvent cumuler le bénéfice en déduction de l'impôt sur le revenu (plafonnement des « niches fiscales »). Ces dispositions sont inscrites à l'article 200-0 A du code général des impôts.

L'article 106 de la loi de finances du 29 décembre 2010 a abaissé le plafonnement global à la somme de 18 000 € plus 6% du revenu au titre des avantages fiscaux accordés au titre des dépenses payées, des investissements réalisés ou des aides accordées à compter de l'imposition des revenus de 2011.

À compter de l'imposition des revenus de 2012, la somme des avantages fiscaux pouvant bénéficier à un même contribuable est plafonnée à 18 000 €, plus 4 % du revenu imposable de son foyer fiscal (loi art. 84 ; CGI art. 200-0 A, 1^{er} al. modifié).

Le plafond en valeur absolue reste fixé à 18 000 €, comme pour les avantages initiés en 2011, seul le plafond en pourcentage du revenu imposable est revu à la baisse.

Avant de souscrire, le souscripteur doit s'assurer que ce produit correspond à sa situation fiscale.

Dispositif SCPI SCELLIER

Loi de finances pour 2012 (2011-1977 du 28 décembre 2011 art. 75) a pour sa dernière année d'application (2012), aménagée en plusieurs points le dispositif SCELLIER :

- le champ d'application du dispositif est étendu aux logements remis à neuf, réhabilités ou transformés par le vendeur avant l'acquisition;
- le dispositif est désormais exclusivement réservé aux seuls logements BBC;
- les taux de la réduction d'impôt connaissent une nouvelle diminution.

Enfin, s'agissant des souscriptions de parts de SCPI à compter de 2012, il est précisé que les campagnes de souscription ne peuvent pas excéder une période de douze mois.

La réduction d'impôt s'applique de manière générale aux contribuables qui souscrivent, entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2012, des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) à la condition que 95 % du montant de la souscription serve à financer un logement éligible à la réduction d'impôt.

Verdissement du dispositif

L'article 75, I-B de la Loi de finances pour 2012 réserve le bénéfice du dispositif aux seuls logements dont le niveau de performance énergétique globale est supérieur à celui qu'impose la législation en vigueur.

Diminution des taux

L'article 75 de la loi de finances pour 2012 réduit les taux de réduction d'impôt applicables aux souscriptions réalisées, en 2012.

La date de réalisation de l'investissement à retenir pour l'appréciation du taux applicable est la date de la souscription en cas d'investissement en de parts de SCPI.

L'article 75, I-C de la loi de finances pour 2012 ramène le taux de la réduction d'impôt compte tenu du rabot fiscal :

- de 22% à 13 % pour les logements BBC acquis ou construits en 2012
- de 13 % à 6 % pour les logements non BBC acquis en 2012 lorsque la demande de permis de construire a été déposée avant le 31 décembre 2011; lorsque le dépôt de la demande de permis intervient après cette date, aucune réduction d'impôt n'est accordée.

Revenus fonciers

- Associés personnes physiques

L'article 31 de la loi de finances rectificative pour 2008, n°2008-1443 du 30 décembre 2008, a créé une nouvelle réduction au titre des souscriptions en numéraire de SCPI. Cet article a été complété par la loi de finances pour 2010 n°2009-1673 du 30 décembre 2009 et modifié par l'article 105 de la loi de finances pour 2011.

Ce réduction d'impôt dit « Scellier » est applicable aux SCPI en vertu de l'article 199 septvicies VIII du Code général des impôts.

La réduction est opérée au niveau de l'associé et non au niveau de la SCPI.

Les sociétés civiles de placement immobilier relèvent en effet du régime fiscal prévu à l'article 8 du Code Général des Impôts, ce qui signifie que leurs associés sont personnellement soumis à l'impôt, à hauteur de leur part dans le résultat fiscal de la Société.

La réduction d'impôt peut être pratiquée par tout associé d'une société civile de placement immobilier, résident fiscal français, dont la quote-part de revenu est soumise à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers, sur option irrévocable de sa part lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année de la souscription des parts. Elle n'est pas applicable aux parts dont le droit de propriété est démembré.

Pour bénéficier de l'avantage fiscal, la souscription doit être réalisée par l'associé dans le cadre de la gestion de son patrimoine personnel.

Souscriptions réalisées en 2011 :

Le taux de la réduction d'impôt est de 13% du montant de la souscription. Toutefois, ce taux est porté à 22% pour les souscriptions, destinées à l'acquisition de logements qui obtiennent la certification au label BBC RT 2005. Les logements acquis par la SCPI UFFI Habitat BBC répondront aux conditions d'éligibilité de ce label.

Souscriptions réalisées en 2012 :

Ce taux est porté à 13 % compte tenu du rabot fiscal.

La réduction d'impôt, est subordonnée à la condition que 95% de la souscription serve exclusivement à financer un investissement pour lequel les conditions d'application prévues à l'article 199 septvicies du Code général des impôts sont réunies :

- Le produit de la souscription doit être intégralement investi dans les dix-huit mois qui suivent la clôture de la période de souscription.

- la Société doit prendre l'engagement de louer les logements acquis neufs, en état futur d'achèvement ou réhabilités à neuf, au moyen de la souscription, pendant une période minimum de neuf ans, dans les douze mois qui suivent leur achèvement, ou leur acquisition si elle est postérieure.

- les locations doivent être faites à titre de résidence principale non meublée à une personne autre qu'un associé de la SCPI ou un de ses ascendants ou descendants et respecter les plafonds de loyer, tels que fixés par décret. Cette durée de neuf ans est calculée de date à date à compter de la prise du bail initial.

- l'associé doit s'engager à conserver la totalité de ses parts jusqu'au terme de l'engagement de location souscrit par la Société. Pour la souscription de parts acquises en indivision, les indivisaires doivent s'engager conjointement à les conserver jusqu'à l'expiration de l'engagement souscrit par la Société.

Le point de départ de la réduction d'impôt est le premier janvier de l'année de la souscription.

Le fait générateur pris pour la souscription est la date de réalisation de la souscription.

La réduction d'impôt est étalée sur 9 ans, à raison d'un neuvième de son montant total au titre de chacune de ces années.

A titre d'exemple, pour une souscription de 10 000 € en 2012 et un taux de réduction de 13%, la réduction globale est de 1 300 €, à raison de 144,44 € par an, arrondi à 144 € à partir de 2012 et pendant les huit années suivantes.

Lorsque la fraction de la réduction d'impôt imputable au titre d'une année excède l'impôt dû par le contribuable au titre de cette même année, le solde peut être imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre des années suivantes jusqu'à la sixième année inclusivement.

L'investissement peut être réalisé en indivision. Dans ce cas, la réduction d'impôt est calculée, pour chaque indivisaire, sur le montant de la souscription dans la limite de sa quote-part indivise retenue pour sa fraction inférieure à 300 000 €.

En cas de non-respect des conditions ci-dessus, attachées au dispositif Scellier, les réductions d'impôt opérées font l'objet d'une reprise par l'administration fiscale.

Les revenus générés par la Société et imposables à l'impôt sur le revenu au niveau de l'associé sont constitués par les recettes nettes de la Société (différence entre les sommes encaissées et les sommes décaissées au cours de l'exercice). Dès lors que le résultat comptable est quant à lui déterminé selon des règles différentes (les règles comptables tiennent compte des produits et charges courus jusqu'à la fin de l'exercice même s'ils n'ont pas encore été encaissés ou décaissés), le montant effectivement réparti entre les associés peut être différent du montant des revenus fonciers imposables au niveau de chacun d'eux. Les recettes comprennent des loyers et, accessoirement, des intérêts générés par le placement de la trésorerie de la Société (notamment les capitaux collectés en attente d'investissement).

Les loyers ont la nature d'un revenu foncier et bénéficient donc, de la déduction des charges acquittées par la Société (frais de gestion, dépenses de réparation et d'entretien, travaux, taxes foncières et taxes annexes, etc...).

Le montant des intérêts est imposable à l'impôt sur le revenu au barème progressif dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers. L'associé peut cependant opter pour l'application du prélèvement forfaitaire libératoire au taux de 24 % (au 1^{er} janvier 2012), auquel s'ajoutent les contributions et prélèvements sociaux de 13,5 % (au 1^{er} janvier 2011), ceux-ci étant retenus à la source par la Société de Gestion, soit un taux global de 37,5 % au 1^{er} janvier 2012. L'option pour ce prélèvement est réservée aux associés résidents fiscaux français.

La Société de Gestion détermine ainsi chaque année le montant du revenu net imposable et adresse à chaque associé un relevé individuel indiquant sa quote-part à déclarer.

Plus-values immobilières

➤ Associés personnes physiques et morales soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers :

Les principales caractéristiques de ce régime d'imposition, applicable depuis le 1er janvier 2004 ont été modifiées en plusieurs temps et réformées :

- 1 - Hausse du taux du prélèvement à 19% à effet du 1er janvier 2011 (contre 16%),
 - 2 - Suppression de l'abattement fixe de 1000 € sur la durée de détention à compter du 21 septembre 2011 (lendemain de la publication de la loi 2011-1117 du 19 septembre 2011 au Journal officiel),
- L'abattement fixe de 1 000 € qui venait jusqu'à présent minorer la plus-value imposable est supprimé Cette suppression concerne les plus-values réalisées au titre des cessions intervenant à compter du lendemain de la publication de la loi au Journal officiel.
- 3 - Hausse du taux global du prélèvement sociaux (32,5%) à compter du 1er octobre 2011 (13,5%),
 - 4 - Réforme de l'abattement pour durée de détention suite à la loi 2011-1117 du 19 septembre 2011 qui a modifié de manière substantielle les modalités de calcul de la plus-value imposable à compter du 1^{er} février 2012.

Désormais, l'abattement pour durée de détention, qui permettait d'échapper à l'imposition au bout de quinze ans de détention, devient progressif et ne conduit désormais à l'exonération de la plus-value qu'après trente ans de détention du bien.

Lorsque l'immeuble est détenu depuis plus de cinq ans, la plus-value est réduite d'un abattement pour durée de détention.

Il se décompose de la manière suivante :

- 2 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième ;
- 4 % pour chaque année de détention au-delà de la dix-septième ;
- 8 % pour chaque année de détention au-delà de la vingt-quatrième.

Le régime des plus-values immobilières concerne les personnes physiques et les associés des sociétés imposables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers, dans le cadre de leur patrimoine privé, ainsi que les personnes morales non résidentes.

La plus-value est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition de l'immeuble.

Les plus-values immobilières sont soumises à un prélèvement forfaitaire de 19% (au 1^{er} janvier 2011) lorsqu'elles sont réalisées par des personnes physiques résidentes de France, d'un Etat membre de la de l'Espace Economique Européen (hors Lichtenstein), (majoré pour les résidents fiscaux français des contributions sociales, soit un taux global de 32,5 % à compter du 1er janvier 2012, compte tenu des prélèvements sociaux de 13,5%), ou de 33,1/3 % pour les autres personnes physiques non résidentes et les personnes morales établies hors de France, sous réserve des conventions fiscales internationales.

La déclaration de plus-value et le paiement de l'impôt correspondant sont effectués lors de chaque cession, soit par le notaire lors de la vente d'un immeuble, soit par le vendeur en cas de cession de parts de SCPI (celui-ci pouvant mandater la Société de Gestion pour effectuer cette déclaration et ce paiement pour son compte),

Les cessions d'immeubles ou de droits réels immobiliers sont exonérées d'impôt sur la plus-value, si le montant par opération n'excède pas 15 000 €. Cette exonération ne s'applique pas aux cessions de parts.

Ces dispositions conduisent la SCPI, en cas de cession d'immeuble avec plus-value, à faire l'avance de l'impôt -retenu par le notaire- aux associés assujettis au prélèvement forfaitaire, présents au jour de la vente, au prorata du nombre de parts qu'ils détiennent. Pour permettre à la SCPI de solder sa créance vis-à-vis de ces associés, tout en respectant l'égalité des porteurs de parts, il sera demandé à l'Assemblée Générale d'autoriser la Société de Gestion à "redistribuer" l'impôt, retenu au taux de 19 % augmenté des prélèvements sociaux - au total 32,5 % au 1er octobre 2011, représentant donc un montant égal par part, entre les associés présents au jour de chaque vente concernée :

- par une écriture comptable de compensation avec la dette des porteurs de parts assujettis à ce prélèvement forfaitaire,

- ou par une distribution effective, soit partielle pour les porteurs assujettis non- résidents, taxables au taux de 19 %, soit totale pour les porteurs de parts non assujettis au prélèvement forfaitaire (personnes morales soumises aux BIC, à l'IS.).

Il serait demandé aux associés non- résidents, peu nombreux, assujettis au prélèvement forfaitaire de 33,1/3 %, de rembourser à la SCPI la somme égale à la différence entre l'impôt calculé à ce taux et celui de 32,5 %, par prélèvement sur les distributions.

Par ailleurs pour les cessions de parts de SCPI, des associés résidents de France, la Société de Gestion se charge, pour le compte du vendeur, qui le mandate à cet effet, d'effectuer la déclaration et, en cas de plus-value taxable, de payer l'impôt par prélèvement sur le prix de vente des parts. Le vendeur demeure responsable de l'impôt et notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle.

Afin de permettre à la Société de Gestion de procéder à ces formalités, elle invite les vendeurs de parts à lui donner tous les renseignements nécessaires au calcul de l'impôt éventuel et à formaliser le mandat qu'il lui confie en ce domaine, lors de la passation de l'ordre.

Les associés non- résidents de France sont tenus de désigner un représentant fiscal en France qui doit remplir les formalités et acquitter l'impôt pour leur compte.

Toutefois, les personnes physiques non résidentes en sont dispensées lorsque le prix de cession des parts est inférieur à 150 000 euros.

Impôt de solidarité sur la fortune

L'impôt de solidarité sur la fortune est applicable aux personnes physiques qui, au 1er janvier de l'année d'imposition, disposent d'un patrimoine net dont le montant, au 1^{er} janvier 2012, excède 1 330 000 €.

A compter de l'ISF **2012**, le barème progressif par tranches est supprimé et remplacé par une taxation au taux de 0,25 % ou de 0,50 % selon la valeur nette du patrimoine (CGI art. 885 U issu de la loi de finances rectificative pour 2011, 2011-900 du 29-7-2011 art. 1).

Ce barème conduit à appliquer un taux unique et non des taux progressifs par tranches. L'impôt est calculé sur l'ensemble de la valeur nette taxable, soit dès le premier euro.

Valeur nette taxable du patrimoine au 1-1- 2012	Tarif applicable (%)
Egale ou supérieure à 1 330 000 € et inférieure à 3 060 000 €	0,25
Egale ou supérieure à 3 060 000 €	0,5

Pour atténuer l'effet de seuil, un système de décote est par ailleurs prévu.



PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION

La Société de gestion UFFI REAM,
24, rue Jacques Ibert - 92300 Levallois Perret
SA au capital de 12 800 000 € - 612 011 668 RCS Nanterre – APE 6612 Z – NIC 000 52
Agrément AMF N° GP-08000009

Représentée Patrick LENOËL, Président Directeur Général

VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

La présente actualisation est destinée à être annexée
À la note d'information du 2 aout 2011 ayant reçu le visa SCPI N° 11-20