



FICOMA

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.

ASSEMBLEE GENERALE

L'assemblée générale ordinaire s'est tenue le 20 juin 2012 et a adopté les résolutions présentées par la société de gestion et notamment celles concernant les ventes d'actifs qui génèrent un faible rendement, après avis favorable du conseil de surveillance, et l'instauration d'une rémunération supplémentaire sur les arbitrages.

Conseil de surveillance

Les membres élus ou réélus par l'assemblée générale sont :

- Monsieur Jacques BALESE
- Monsieur Eric GERNER
- MATIGNON FINANCES,
représentée par Monsieur Franck ROSSARD.

La société de gestion remercie les associés qui lui ont renouvelé leur confiance en approuvant les résolutions présentées lors de l'assemblée générale annuelle.

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.

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

FISCALITE (suite)

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

Conditions de retrait des parts et jouissance 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 le retrait intervient.

Parts en souscription : la jouissance des parts est fixée au premier jour du deuxième mois qui suit la souscription et son règlement.

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.

CAPITAL

Capital nominal au 01.01.2012	163 696 parts	124 900 048,00 €
Capital nominal au 30.06.2012	163 696 parts	124 900 048,00 €
Capitaux collectés au 30.06.2012		166 600 535,94 €
Capital autorisé	164 226 parts	125 304 438,00 €
Nominal		763,00 €
Valeur de réalisation au 01.01.2012		995,67 €
Nombre de parts souscrites au 30.06.2012		163 696
Nombre d'associés		2 756
Capitalisation au 30.06.2012 (en prix de souscription)		177 610 160,00 €

Augmentation de capital en cours

- Conditions de souscription à compter du 20 septembre 2010 :

Nominal	763,00 €
Prime d'émission	216,56 €
Commission de souscription 10,764% TTC	105,44 €
Somme payée par le souscripteur	1 085,00 €

- Libération : totalité du prix à la souscription.

CONDITIONS DE CESSIION

FICOMA étant une société à capital variable, tout associé a le droit de demander le retrait de la société, partiellement ou en totalité.

CESSION AVEC INTERVENTION DE LA SOCIETE DE GESTION

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

- Il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur : remboursement du nominal + prime d'émission, soit 979,56 € par part.
- 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.

MARCHE DES PARTS

LA SOCIETE NE GARANTIT PAS LE RACHAT (OU LA VENTE) DES PARTS

2012	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.
Souscriptions	127	574
Retraits	127	574
Solde *	0	0

* vient en augmentation du capital social.

Demandes de retrait en attente au 30.06.2012 :
225 parts (soit 0,14% du nombre total de parts)
Aucune transaction hors marché au 2^{ème} trimestre 2012.

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 15,24 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées, perçu par la société de gestion pour les frais de dossier.

Successions - donations

Prévoir un droit fixe de 92,09 € TTC, quel que soit le nombre de parts, perçu par la société de gestion pour les frais de dossier.

DISTRIBUTION DES REVENUS

Dividende 2012	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.
Revenus fonciers	12,72 €	13,08 €
Produits financiers	0,40 €*	0,04 €**
Total	13,12 €	13,12 €

* 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 : 25 avril 2012
Versement dividende 2^{ème} trimestre : 25 juillet 2012

DVM - TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ

LES PERFORMANCES PASSES NE PREJUGENT PAS DES PERFORMANCES FUTURES

Au 31.12	2007	2008	2009	2010	2011
DVM	6,29%	6%	5,60%	5,18%	5,16%
Dividende en €*	63,00	63,00	60,50	56,00	56,00
Prix de part moyen de l'année en €	1 001,17	1 050,13	1 080,00	1 082,12	1 085,00

* 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 *	91,89%	91,73%

* Taux hors immeubles en arbitrage : 94,34%

Taux d'encaissement des loyers au 31.07.2012

(montant des loyers encaissés / montant des loyers quittancés)

2012	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.
	96,54%	97,99%

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	90,28%	89,42%

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

Relocations

- 73 rue du Cherche Midi - 75006 PARIS 91 m²
- 171 rue Véron - 94140 ALFORTVILLE 105 m²
- ZAC Confluence - 69002 LYON 491 m²

pour un loyer annuel de 213 400 € HT

Nouveaux locaux vacants sur le trimestre

Locaux commerciaux

- Zone d'activité de la Fougère - 88150 CHAVELOT (Indivision) 588 m²
- 11 Parlement Sainte-Catherine - 33000 BORDEAUX 19 m²
- 171 rue Véron - 94140 ALFORTVILLE 344 m²

Acquisitions (Néant)

Arbitrages

Rue des Postillons - rue des Bruyères à Sèvres (92)

Signature d'un acte de vente le 12 avril 2012 concernant un ensemble immobilier de bureaux pour un prix net vendeur de 1 309 790 €.