



FICOMA

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION 2012-03

Période analysée
Du 01-07-2012 au 30-09-2012

Période de validité
Du 01-10-2012 au 31-12-2012

EDITORIAL

Dans un environnement économique toujours aussi dégradé, l'immobilier d'entreprise reste globalement équilibré, mais commence aussi à être quelque peu pénalisé : pas d'excès d'offre de constructions neuves, mais des zones où les valeurs sont tendues par des investisseurs à la recherche de sécurité, et, du côté des utilisateurs de m², des besoins réduits par la crise et des loyers qui résistent de plus en plus difficilement aux recherches d'économies des entreprises.

Vos SCPI jouent néanmoins parfaitement leur rôle d'amortisseur, grâce à la qualité de leur patrimoine et à des risques fortement divisés.

Ainsi, les taux d'occupation financiers moyens des SCPI gérées par UFFI REAM ne reculent pour ainsi dire pas entre les deuxième et troisième trimestres 2012 en se maintenant en effet à 92,9%, contre 93,1%.

Les revenus résistent également, les acomptes sur dividende versés cet automne étant ainsi maintenus, sauf exception dans le cas de contentieux locatifs concentrés et limités aux quelques dossiers, qui font, bien entendu, l'objet de toutes actions utiles menées par la Société de gestion.

Pour nos équipes, très grande vigilance donc dans les acquisitions que nous continuons à effectuer, et réactivité maximale pour relouer rapidement les lots vacants à des locataires solides.

Après le changement d'actionnaire réalisé l'été dernier, votre Société de gestion a franchi une étape importante de son intégration dans le Groupe FIDUCIAL, en emménageant le 17 septembre à Paris-La Défense dans l'un de ses immeubles, également occupé depuis peu par la Société FIDUCIAL GERANCE et dans lequel viennent de se tenir en octobre les premières réunions des Conseils de surveillance de vos SCPI.

Toutes informations pratiques sur ce point (adresse, téléphone, fax & courriel) vous sont données dans le présent bulletin trimestriel, nos équipes restant bien sûr, comme à l'accoutumée, à votre écoute et à votre disposition.

Avec notre fidèle dévouement.

Patrick LENOEL
Président Directeur Général

Votre société de gestion UFFI REAM a emménagé dans ses nouveaux bureaux sis Immeuble Ellipse - 41 boulevard Gambetta - 92400 Courbevoie - Adresse postale : 41 avenue Gambetta - CS 50002 - 92928 Paris La Défense Cedex

Vos interlocuteurs habituels peuvent être joints aux numéros suivants :

- **Accueil Associés** - Tél. 01 49 97 56 80
- **Marché des parts**
 - SCPI à capital fixe : Céline Michel - Tél. 01 49 97 56 29
 - SCPI à capital variable
 - Souscriptions/augmentation de capital : Grégory Motreff - Tél. 01 49 97 56 30 / Saïda Sahraoui - Tél. 01 49 97 56 18
 - Retraits : Naïma Lamouissi - Tél. 01 49 97 56 14
- **Successions - donations** : Sandrine Alimelie - Tél. 01 49 97 56 34

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.

ASSOCIES NON-RESIDENTS

Hausse de la fiscalité des plus-values immobilières et des revenus fonciers (Article 29, 2ème loi de finances rectificative n° 2012-958 du 16 août 2012)

➤ Plus-values immobilières

Depuis le 18 août 2012, les associés non-résidents comme les résidents sont assujettis aux prélèvements sociaux de 15,5% sur les plus-values immobilières qu'ils réalisent.

Désormais, le taux d'imposition des plus-values immobilières pour les personnes physiques s'établit comme suit :

- résidents de France (19% + 15,5%) : 34,5%
- résidents d'un état membre de l'EEE (19% + 15,5%) : 34,5%
- résidents d'un autre état (33,1/3% + 15,5%) : 48,5/6%
- résidents d'un autre état non coopératif (50% + 15,5%) : 65,5%.

UFFI REAM

41 avenue Gambetta - CS 50002 - 92928 Paris La Défense Cedex - Tél. : 01 49 97 56 00 - Fax : 01 49 97 56 66 - www.uffi.fr
Société de gestion de portefeuille - Agrément AMF n° GP-08000009 du 27 mai 2008

FISCALITE (suite)

Il est rappelé que conformément à l'article 4 B du CGI sont considérées comme ayant leur domicile fiscal en France, qu'elles soient de nationalité française ou étrangère, les personnes physiques qui :

- ont en France leur foyer ou le lieu de leur séjour principal ;
 - exercent en France une activité professionnelle, salariée ou non, à moins qu'elles ne justifient que cette activité y est exercée à titre accessoire ;
 - ont en France le centre de leurs intérêts économiques ;
- sous réserve qu'elles ne soient pas considérées comme résidents d'un autre état en vertu d'une convention fiscale conclue par la France.

→ A ce titre, il est rappelé aux associés de communiquer sans délai à la société de gestion tout changement dans leur situation, notamment en ce qui concerne leur qualité de non-résident.

➤ Revenus fonciers

A compter du 1^{er} janvier 2012 (de manière rétroactive) les non-résidents sont assujettis aux contributions sociales (CSG, CRDS, prélèvement social et contributions additionnelles à ce prélèvement, soit au total 15,5%), sur le montant net des revenus fonciers (revenus de location et produits issus des droits immobiliers) tel qu'il est retenu pour l'établissement de l'impôt sur le revenu.

Ces contributions seront ainsi mises en recouvrement par voie de rôle d'après les éléments portés sur la déclaration d'ensemble des revenus n° 2042 (rôle commun aux diverses contributions et distinct de celui de l'impôt sur le revenu). A noter que la CSG sur ces revenus n'est pas partiellement déductible pour la détermination de l'assiette de l'impôt sur le revenu pour les non-résidents (alors qu'elle l'est pour les personnes fiscalement domiciliées en France).

Attention ! Les produits financiers des non-résidents sont toujours exonérés de prélèvements sociaux, la loi du 16 août 2012 n'ayant affecté que les plus-values immobilières et les revenus fonciers.

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 30.09.2012 | 163 819 parts | 124 993 897,00 € |
| Capitaux collectés au 30.09.2012 | | 166 771 422,14 € |
| 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 30.09.2012 | | 163 819 |
| Nombre d'associés | | 2 754 |
| Capitalisation au 30.09.2012 (en prix de souscription) | | 177 743 615,00 € |

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 | <u>105,44 €</u> |
| 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. | 3 ^{ème} trim. |
|---------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| Souscriptions | 127 | 574 | 478 |
| Retraits | 127 | 574 | 355 |
| Solde * | 0 | 0 | 123 |

* vient en augmentation du capital social.

Demandes de retrait en attente au 30.09.2012 : 127 parts (soit 0,08% du nombre total de parts)

Transactions hors marché au cours du trimestre : 11 779 parts

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. | 3 ^{ème} trim. |
|---------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| Revenus fonciers | 12,72 € | 13,08 € | 13,00 € |
| Produits financiers | 0,40 € * | 0,04 €** | 0,12 €** |
| Total | 13,12 € | 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
 Versement dividende 3^{ème} trimestre : 25 octobre 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 | 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. | 3 ^{ème} trim. |
|------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| En loyer * | 91,89% | 91,73% | 92,54% |

* Taux hors immeubles en arbitrage : 94,29%

Taux d'encaissement des loyers au 31.10.2012

(montant des loyers encaissés / montant des loyers quittancés)

| 2012 | 1 ^{er} trim. | 2 ^{ème} trim. | 3 ^{ème} trim. |
|------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| | 97,61% | 96,25% | 96,08% |

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. | 3 ^{ème} trim. |
|------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| En surface | 90,28% | 89,42% | 89,52% |

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 sur le trimestre

Relocations

- Centre commercial Espace - 78130 LES MUREAUX (indivision)
Pour un loyer annuel de 7 332 € HT

Nouveaux locaux vacants sur le trimestre

- Centre Commercial les Hauts de Clamart - 91140 CLAMART 8 m² (Indivision)

Acquisitions

• Par acte authentique signé le 31 juillet 2012, il a été acquis des lots de copropriété à usage principal de commerce (locataire : Maisons du Monde), de 1 026 m² utiles, situés 11-13 rue Philibert Laguiche à Macon (71).

Cet investissement, d'un montant de 1 073 847 € acte en mains dégage un rendement de 7,55%.

• Par acte authentique signé le 1^{er} août 2012, il a été acquis des lots de copropriété à usage principal de commerce (locataire : TUI France (Nouvelles Frontières), de 124 m² utiles, situés 6 place Tristan Bernard, 64/66 avenue des Ternes et 1bis rue Guersant dans le 17^{ème} arrondissement de Paris (75).

Cet investissement, d'un montant de 1 807 142 € acte en mains dégage un rendement de 5,27%.

• Par acte authentique signé le 1^{er} août 2012, il a été acquis des droits de preneur à construction relatifs à un ensemble commercial édifié (locataires : La Halle + Générale d'Optique), de 1 173 m² utiles, situé ZAC du Clos aux Antes à Tourville-La-Rivière (76).

Cet investissement, d'un montant de 1 717 220 € acte en mains dégage un rendement de 9,44% hors amortissement.

Arbitrages (Néant)