



FICOMA

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION 2012-01

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

ASSEMBLEE GENERALE

L'assemblée générale se déroulera au siège social de la société,
24 rue Jacques Ibert à Levallois-Perret (Hauts-de-Seine) :

Mercredi 20 juin 2012 à 10 heures 30.

En cas d'impossibilité pour vous-même d'assister à l'assemblée, nous vous remercions par avance de bien vouloir nous adresser avant la date-limite votre pouvoir et/ou vote par correspondance.

Il est rappelé que pour l'élection des membres du conseil de surveillance, seuls les votes des associés présents et/ou les votes exprimés par correspondance sont pris en compte.

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^{er} janvier de l'année d'imposition.

Valeur de retrait de la part au 31 décembre 2011 = 979,56 €

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.

Pour information, nous vous indiquons que les prélèvements sociaux seront majorés de 2% à compter du 1^{er} juillet 2012 (13,50% à 15,50%).

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 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

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 31.03.2012	163 696 parts	124 900 048,00 €
Capitaux collectés au 31.03.2012		166 540 013,38 €
Capital autorisé	164 226 parts	125 304 438,00 €
Capitalisation au 31.03.2012 (en prix de souscription)		177 610 160,00 €
Nominal		763,00 €
Valeur de réalisation au 01.01.2012		995,67 €
Nombre de parts souscrites au 31.03.2012		163 696
Nombre d'associés		2 759

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 CESSION

FICOMA étant une société à capital variable, tout associé a le droit de se retirer 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 :

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

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 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.

MARCHE DES PARTS

LA SOCIETE NE GARANTIT PAS LE RACHAT DES PARTS.

	2012	1 ^{er} trim.
Souscriptions	127	
Retraits	127	
Solde *	127	

* vient en augmentation du capital social.

Demandes de retrait en attente au 31.03.2012 :

385 parts (soit 0,24% du nombre total de parts)

Aucune transaction hors marché au 1^{er} trimestre 2012.

DISTRIBUTION

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

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

Versement dividende 1^{er} trimestre : 25 avril 2012

L'acompte du 1^{er} trimestre 2012 de FICOMA a été fixé à 13,12 € par part, en retrait par rapport à celui du 1^{er} trimestre 2011. Cette baisse est destinée à mettre en place, à compter de 2012, un cadencement plus linéaire et progressif des acomptes trimestriels versés sur une année ; elle ne remet pas en cause le montant du dividende estimé sur l'année dont le niveau sera selon toute vraisemblance maintenu par rapport à 2011.

RENDEMENT

Au 1 ^{er} janvier	2007	2008	2009	2010	2011
Rendement	6,00 %	5,83%	5,60%	5,16%	5,16%
Prix de souscription	1 050 €*	1 080 €*	1 080 €	1 085 €*	1 085 €
Dividende**	63 €	63 €	60,50 €	56,00 €	56,00 €

* Au 31 décembre.

** Avant prélèvement libératoire.

ACTIVITE IMMOBILIERE

	Taux d'occupation 2012	1 ^{er} trim.
En surface	90,28%	
En loyer *	91,89%	

* Taux hors immeubles en arbitrage : 94,49 %

Taux d'encaissement des loyers

	2012	1 ^{er} trim.
	94,66%	

Situation locative

Relocations

• 15 rue Lepouze - 27000 EVREUX pour un loyer annuel de 9 600 € HT	89 m ²
• 158 boulevard Charles de Gaulle - 92700 COLOMBES pour un loyer annuel de 18 000 € HT	68 m ²
• Font Saint Martial - «Le chazaud» - 87220 FEYTIAT pour un loyer annuel de 45 750 € HT	610 m ²
• Centre commercial 7 place des Arts - 92130 MEUDON pour un loyer annuel de 4 860 € HT	28 m ²
• 30 rue Montrosier - 92200 NEUILLY SUR SEINE pour un loyer annuel de 27 600 € HT	60 m ²

Locaux vacants

Bureaux

• 24 rue Champoulains - 89000 AUXERRE (Arbitrage)	1 555 m ²
• 25 rue Louis Vicat - 58000 NEVERS (Arbitrage)	2 117 m ²
• 5 Quai Jayr - 69009 LYON (Indivision) (Arbitrage)	722 m ²
• 34 rue Jules Verne - 44700 ORVAULT (Arbitrage)	151 m ²

Locaux commerciaux

• Zone d'activité de la Fougère - 88150 CHAVELOT (Indivision)	3 209 m ²
• Centre commercial les Hauts de Clamart - 92140 CLAMART (Indivision)	19 m ²
• Avenue du 8 mai 1945 - 59176 MASNY ECAILLON	620 m ²
• 102 Cours Charlemagne ZAC Lyon Confluence - 69002 LYON	1 300 m ²
• 73 rue du Cherche Midi - 76006 PARIS	91 m ²

Acquisitions

Par acte authentique, signé le 24 Janvier 2012, il a été acquis 8,82% de la quote-part détenue par la SCPI Ficomoma 2 dans l'indivision portant sur l'immeuble sis Zone d'activité de la Fougère - 88150 Chavelot. La quote-part de la SCPI Ficomoma dans l'indivision a été portée de 50% à 58,82%. Cet investissement représente un montant de 344 705 €, acte en mains.

Arbitrages

55-57 rue de Versailles au Chesnay

Signature de l'acte de vente le 24 janvier 2012 concernant les lots de commerces, pour un prix net vendeur de 344 350 €

10 bis rue Klock à Clichy

Signature de l'acte de vente le 31 janvier 2012 concernant les lots de commerces, pour un prix net vendeur de 234 229,62 €

Votre société de gestion ainsi que la SCPI FICOMA avaient saisi en 2009 le TGI de Pontoise, avec différentes autres sociétés de gestion et de SCPI, pour faire trancher la question du droit de l'APPSCPI à solliciter chaque année la communication des feuilles de présence, contenant des informations personnelles sur les associés, aux différentes assemblées générales.

Par jugement du TGI de Pontoise en date 16 mars 2012, il nous a été demandé de publier un communiqué pour rappeler aux associés l'obligation qui incombe aux sociétés de gestion en la matière et les dispositions applicables.

Vous le trouverez ci-dessous.

Communiqué judiciaire en exécution du jugement du tribunal de grande instance de Pontoise en date du 16 mars 2012

Par huit ordonnances prononcées les 8 avril, 8 et 9 juillet 2009, le juge des référés du Tribunal de Grande Instance de Paris a condamné les sociétés Ciloger, Franklin Gérance, UFG Real Estate Managers et 7 sociétés civiles de placement immobilier dont elles assurent la gestion, pour avoir refusé de communiquer les feuilles de présence des associés comportant leurs coordonnées personnelles à l'Association de Défense des Porteurs de Parts de Sociétés Civiles Immobilières, dite APPSCPI, qui avait formé cette demande en sa qualité d'associé des SCPI.

Les ordonnances de référés ont rappelé que l'article du R214-137 du code monétaire et financier, qui a pour objet d'améliorer l'information des associés de société civile immobilière, est une disposition législative qui déroge à l'article 9 du Code civil relatif à la protection de la vie privée. Elles ont condamné les sociétés civiles de placement immobilier à communiquer les feuilles de présence des associés à l'APPSCPI dans les 8 jours suivant la signification de la décision, obligations assortie d'une astreinte.

Aux termes de cet article du code monétaire et financier : *« Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit, à toute époque, de prendre par lui-même ou par mandataire, et au siège social, connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices : bilans, comptes de résultat, annexes, inventaires, rapports soumis aux assemblées, feuilles de présence et procès-verbaux de ces assemblées, les rémunérations globales de gestion, de direction et d'administration de la société, ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés. Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie ».*