

NOTE D'INFORMATION

FICOMA

SCPI A CAPITAL VARIABLE

Siège social : 24 rue Jacques Ibert 92300 LEVALLOIS PERRET

FICOMA

SOMMAIRE	page 2
PREAMBULE	page 4
AVERTISSEMENT AUX INVESTISSEURS	page 4
INTRODUCTION	page 5
1 Renseignements sur le fondateur et la société de gestion	page 5
2 Politique d'investissement	page 5
3 Capital social, date de souscription par le fondateur, évolution du capital	page 6
4 Responsabilité des associés	page 6
CHAPITRE I – CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS	page 7
1 Composition du dossier de souscription	page 7
2 Modalités de versement du montant des souscriptions	page 7
3 Parts sociales	page 7
a) Valeur Nominale	page 7
b) Forme des parts	page 7
4 Modalités de calcul du prix de souscription	page 7
a) Règles pratiques	page 7
b) Valeur du patrimoine au 31.12.2009 et prix de la part en résultant	page 9
c) Evolution du prix de la part	page 9
5 Nombre minimum de parts à souscrire et droit préférentiel	page 9
6 Lieu de souscription et de versement	page 9
7 Jouissance des parts	page 10
8 Détails des conditions de souscription à compter du 20.09.2010	page 10
CHAPITRE II – MODALITES DE SORTIES	page 10
1 Dispositions générales	page 10
a) Registre des transferts	page 10
b) Pièces à envoyer à la société	page 11
c) Jouissance des parts	page 11
d) Droits d'enregistrement	page 11
e) Frais	page 11
2 Retrait des associés	page 11
a) Modalités de remboursement et effet du retrait	page 11
b) Prix	page 12
c) Registre des demandes de retrait	page 12
d) Pièces à envoyer à la société	page 12
CHAPITRE III – FRAIS	page 13
1 Commission de souscription	page 13
2 Commission de gestion	page 13
3 Commission de cession	page 13
CHAPITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE	page 13
1 Régime des Assemblée Générales	page 13
a) Participation	page 13
b) Convocation	page 14
c) Quorum	page 14
d) Majorité	page 14
e) Ordre du jour	page 14

f)	Information des associés	page 15
g)	Vote par correspondance	page 15
h)	Consultation par correspondance	page 15
2	Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices et les provisions pour gros travaux	page 15
a)	Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices	page 15
b)	Provisions pour gros travaux	page 16
3	Dispositions destinées à protéger les droits des associés	page 16
a)	Conventions particulières	page 16
b)	Démarchage	page 16
4	Régime fiscal	page 16
a)	Revenus	page 17
b)	Plus-values	page 19
c)	Liquidation de l'impôt	page 21
5	Modalités d'information	page 21
a)	Rapport annuel	page 21
b)	Bulletin trimestriel d'information	page 22

**CHAPITRE V – LA SOCIETE, ADMINISTRATION,
DIRECTION, CONTROLE,
INFORMATION DE LA SOCIETE**

1	La Société	page 22
2	Administration : société de gestion	page 22
3	Conseil de Surveillance	page 23
4	Commissaires aux Comptes	page 24
5	Expert Immobilier	page 24
6	Information	page 25

FICOMA

PREAMBULE

L'ordonnance n° 2005-1278 du 13 Octobre 2005 définit le régime juridique des Organismes de Placement Collectif Immobilier et les modalités de transformation des SCPI en OPCI. Elle a été ratifiée (loi DPAS du 30 Décembre 2006). Ce régime a été complété par la loi de finances rectificative pour 2005 n°2005-1720 du 30 Décembre 2005, l'article 66 de la loi n°2006-1770 du 30 décembre 2006, l'article 140 de la loi n° 2006-1771 du 30 décembre 2006 et le décret n° 2006-1542 du 6 Décembre 2006.

Les SCPI vont coexister en tant que véhicules d'investissement avec les OPCI. Les OPCI peuvent prendre la forme soit de sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable, soit de fonds de placement immobilier.

Les articles L.214-89 à L.214-105 et R-214-160 et suivants du Code monétaire et financier définissent les règles de constitution et de fonctionnement des OPCI ainsi que le règlement de l'Autorité des Marchés Financiers.

La décision de transformer les SCPI en OPCI relèvera toujours du libre choix des porteurs de parts et notre Société de Gestion ne manquera pas de vous convoquer au plus tard le 16 mai 2012, afin de vous prononcer sur la transformation ou non de votre société en OPCI.

Dans le cas où la SCPI opterait pour la transformation, cette opération se fera sans frais directs pour les porteurs de parts.

L'OPCI prend la forme d'un Fonds de Placement Immobilier (FPI) ou d'une société de capitaux à prépondérance immobilière (SPPICAV). L'OPCI est investi à concurrence au moins de 60 % et au plus de 90 % de la valeur totale de ses actifs en immobilier. Il dispose d'une réserve de liquidités au moins égale à 10 % de la valeur totale de ses actifs qui sert à rembourser les associés ou actionnaires demandant leur retrait. Le solde, soit 30 % au plus de la valeur de ses actifs, peut être investi en valeurs mobilières, essentiellement parts d'OPCVM, instruments financiers. Les articles susvisés du Code monétaire et financier définissent des règles précises de mutualisation du risque en terme de valeur de chaque actif et d'endettement.

Un porteur de parts d'OPCI est imposé sur le résultat et les plus-values distribués, selon la fiscalité immobilière pour un FPI et la fiscalité mobilière pour une SPPICAV.

AVERTISSEMENT AUX INVESTISSEURS

Lorsque vous investissez dans une société civile de placement immobilier (SCPI), vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre les risques spécifiques à un investissement immobilier,
- le capital investi n'est pas garanti.

La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière général fonction :

- des dividendes qui vous seront versés. Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse due à la variation des marchés immobiliers, des conditions de location des immeubles (notamment date de mise en location, niveau des loyers, taux de vacance),
- du montant du capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts soit lors de la liquidation de la SCPI (voir durée de la SCPI au chapitre V – Administration, contrôle, information de la société, 1- La Société). Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier commercial sur la durée du placement.

INTRODUCTION

1 - RENSEIGNEMENTS SUR LE FONDATEUR ET LA SOCIETE DE GESTION

L'UNION DES JEUNES CHIRURGIENS DENTISES (UJCD) est à l'origine de la société FICOMA, constituée le 07 juillet 1983 sous la forme d'une société civile de placement immobilier (ci-après la « société » ou « SCPI »).

La Société de Gestion des Capitaux Collectés (S.E.R.C.C.), société anonyme au capital de 576 000,00 €, dont le siège social était à PARIS 8^{ème} arrondissement, 35 rue de Rome, identifiée au SIREN sous le numéro 612 011 668 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS, était la société de gestion de la SCPI FICOMA depuis sa constitution.

La société S.E.R.C.C. gérait les SCPI suivantes : CIFOCOMA 3, BTP IMMOBILIER, CIFOCOMA 4, ATLANTIQUE PIERRE 1, ainsi qu'une SCPI aujourd'hui liquidée : RHONE ALPES IMMO.

Depuis le 30 juin 2008, la société SERCC a procédé au changement de dénomination sociale de la société pour UFFI REAL ESTATE ASSET MANAGEMENT, dont le sigle est UFFI REAM, société de gestion de portefeuille agréée le 27 mai 2008 par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP-08000009, société anonyme, au capital de 12 800 000,00 €, dont le siège est LEVALLOIS PERRET (92300) 20/24 rue Jacques Ibert, identifiée au SIREN sous le numéro 612 011 668 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre.

Depuis cette date, la société dénommée UFFI REAL ESTATE ASSET MANAGEMENT, ci-après UFFI REAM ou la société de gestion, est la société de gestion de cette SCPI.

UFFI REAM gère aujourd'hui 14 SCPI, 4 SCPI en liquidation, 6 groupements forestiers.

2 - POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

La SCPI FICOMA est une SCPI de type « commercial » avec un patrimoine diversifié.

Le patrimoine immobilier se compose au 31 décembre 2009, de 149 immeubles, dont certains détenus en indivision, répartis en valeur vénale, comme suit :

- 87,93 % en locaux commerciaux,
- 9,73 % en bureaux,
- 2,34 % en locaux d'activités.

A la même date, la répartition géographique, en valeur vénale, s'établit comme suit :

- 57,46 % en PROVINCE,
- 20,73 % en REGION PARISIENNE,
- 21,81 % à PARIS.

Les objectifs de la SCPI en matière d'investissement sont la sécurité alliée à la rentabilité tenant compte de la conjoncture économique.

A cet effet, il sera recherché une répartition équilibrée des actifs, tant en volume que par nature de locaux ou activité des locataires afin de permettre une bonne mutualisation des risques.

La société limite ses acquisitions à trois types d'immeubles : les surfaces commerciales, les bureaux et les locaux d'activités. Accessoirement, elle pourra s'intéresser à d'autres locaux, sous réserve d'en informer préalablement le conseil de surveillance.

Sur le plan de la localisation géographique, Paris et la région parisienne seront privilégiés compte tenu d'un marché immobilier actif. Cependant, toutes opérations en province seront également étudiées en fonction de la rentabilité et de la qualité des immeubles.

La société s'interdit, en principe, d'acquérir des immeubles appartenant à ses fondateurs ou à des sociétés de leurs groupes. Si le cas se produisait néanmoins, l'acquisition serait placée sous le régime légal des apports en nature et ferait l'objet d'une expertise préalable par un expert immobilier indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers.

La société de gestion est autorisée par l'assemblée générale des associés qui s'est tenue le 10 juin 2010, à contracter des emprunts dans la limite de 25% maximum de la capitalisation arrêtée au dernier jour du trimestre écoulé (étant entendu que la capitalisation est égale au nombre de parts émises au dernier jour du trimestre écoulée multiplié par le prix de souscription au dernier jour du trimestre écoulé), et à consentir toutes les garanties, notamment hypothécaires, nécessaires à la souscription de ces emprunts.

3 - CAPITAL SOCIAL - DATE DE SOUSCRIPTION PAR LE FONDATEUR - EVOLUTION DU CAPITAL

La SCPI FICOMA a été créée le 07 juillet 1983.

La société est à capital variable.

Le capital initial de la SCPI s'élevait à 1 000 000,00 de francs (soit l'équivalent de 152 449,02 €) divisé en 200 parts de 5 000,00 francs (soit l'équivalent de 762,24 €) de valeur nominale chacune.

Les parts souscrites par les fondateurs, le 07 juillet, au prix de 5 450 francs (soit l'équivalent de 830,85 €) chacune, ont été libérées intégralement à la souscription.

Le capital d'origine a été souscrit par les membres fondateurs suivants :

➤ UJCD :	100 parts
➤ S.E.R.C.C. :	10 parts
➤ Diverses personnes physiques :	90 parts.

Au terme d'une décision de la Société de Gestion en date du 5 novembre 2001, le montant nominal des parts a été converti en euros, par arrondi de la valeur nominale des parts sociales au nombre entier supérieur, soit 763 € par part.

Les associés réunis en assemblée générale mixte, le 04 décembre 2008, ont décidé de porter le capital plafond à 125 304 438 €, soit 164 226 parts sociales de 763 € de nominal.

Le capital social au 31 juillet 2010 est de 95 351 347 €, divisé en 124 969 parts de 763 euros souscrit par 2 014 associés dont la CARMF qui détient 9,43 % du capital social.

Le capital effectif pourra être augmenté par des versements successifs faits par les associés ou par de nouveaux associés, sans que l'Assemblée Générale Extraordinaire ait eu à les décider préalablement et ceci jusqu'au montant de 125 304 438 €, à condition que les trois quarts au moins de la collecte nette des douze derniers mois soient investis ou affectés à des investissements en cours de réalisation.

Lorsque le capital plafond de 125 304 438 € sera atteint, l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés décidera soit de fixer un nouveau capital plafond, soit de procéder, selon le droit commun, par tranches d'augmentation de capital décidées préalablement.

La société de gestion mentionnera, dans chaque bulletin trimestriel d'information, les mouvements du capital, intervenus dans le cadre de la variabilité du capital (souscriptions et retraits).

4 - RESPONSABILITE DES ASSOCIES

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause par les tiers que si la société a été préalablement et vainement poursuivie.

Par dérogation à l'article 1857 du Code civil et conformément à l'article L. 214-55 du Code monétaire et financier, la responsabilité de chacun des associés à l'égard des tiers n'est engagée qu'à hauteur de sa part au capital.

CHAPITRE I - CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

1 - COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION

Préalablement à la souscription, un dossier complet de souscription doit être remis à tout souscripteur.

Il comprend :

- la note d'information en cours de validité visée par l'Autorité des Marchés Financiers accompagnée, le cas échéant, de sa dernière actualisation,
- les statuts de la société,
- le rapport annuel du dernier exercice dès sa parution,
- le dernier bulletin trimestriel,
- le bulletin de souscription contenant les indications prévues par l'instruction prise en application du règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

Ce bulletin, dont un exemplaire est remis au souscripteur, contient le nombre de parts souscrites et doit être daté et signé par le souscripteur.

2 - MODALITES DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS

Le bulletin de souscription énonce clairement les modalités de l'augmentation de capital et en particulier le prix de souscription, la date d'entrée en jouissance des parts.

Lors de toute souscription, les parts doivent être entièrement libérées de leur montant nominal, du montant de la prime d'émission et de la commission de souscription.

Les versements doivent être libellés à l'ordre de la SCPI FICOMA.

3 - PARTS SOCIALES

a) Valeur nominale

La valeur nominale de la part est de 763 €.

Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.

b) Forme des parts

Les parts sociales sont représentées par des certificats nominatifs numérotés dans l'ordre chronologique de leur émission, mentionnant le nombre et le numéro des parts souscrites et la date de jouissance.

Ces certificats ne sont pas des titres cessibles.

Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur les registres sociaux.

4 - MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

a) *Règles pratiques*

Lors d'augmentation de capital, les parts sociales sont émises à la valeur nominale majorée d'une prime d'émission destinée à maintenir l'égalité entre anciens et nouveaux associés et d'une commission de souscription.

Peuvent être prélevés sur la prime d'émission :

- les frais, droits et taxes liés à l'acquisition des immeubles,
- les frais de constitution, de recherche,
- les frais de collecte.

Le montant de la prime d'émission est déterminé par la Société de Gestion.

Le prix d'émission et les éléments qui le composent sont communiqués au public dans le bulletin trimestriel, et mentionnés clairement sur le bulletin de souscription. Il peut être modifié par décision de la société de gestion.

Le prix de souscription de la part est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la société. Cette valeur de reconstitution correspond à la somme qui devrait être déboursée aujourd'hui pour reconstituer le patrimoine de la société à l'identique.

Cette valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine (frais d'acquisition des immeubles, frais de collecte des capitaux et frais de recherche des investissements).

Le prix de souscription des parts de la SCPI FICOMA fixé par la société de gestion, constitue pour le souscripteur un élément essentiel de son placement. C'est en effet sur la base de ce prix que s'effectue habituellement les retraits ainsi qu'indiqué au chapitre II point 3.

La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise du patrimoine réalisée tous les cinq ans avec actualisations annuelles dans l'intervalle par un expert indépendant, après acceptation par l'AMF de sa candidature présentée par la société de gestion, nommé par l'Assemblée Générale.

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société.

Selon la réglementation en vigueur (article L.214-60 du Code monétaire et financier), le prix de souscription ne saurait s'écartez de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution ramenée à une part sociale sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.

Les valeurs de réalisation et de reconstitution de la société, arrêtées chaque année par la Société de Gestion, font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle.

b) Valeur du patrimoine au 31 décembre 2009 et prix de la part en résultant

	GLOBAL	PAR PART (874 202 parts)
VALEUR COMPTABLE		
• Placement immobiliers • Autres actifs nets*	103 115 359,15 € - 10 750 661,14 € ----- 92 364 698,01 €	841,22 €
VALEUR DE REALISATION		
• Valeur vénale des immobilisations locatives • Autres Actifs nets *	120 586 843,29 € - 10 750 661,14 € ----- 109 836 182,15 €	1 000,34 €
VALEUR DE RECONSTITUTION		
• Valeur de réalisation • Frais de notaire et droits d'enreg de 6,2% • Frais de commercialisation de 1,8 % • Commission de la Société de Gestion 10,76% TTC du prix de souscription	109 836 182,15 € 7 476 384,28 € 2 170 563,18 € 11 818 373,20 € ----- 131 301 502,81 €	1 195,84 €

* Les autres actifs nets correspondent à l'actif circulant net sous déduction des provisions pour risques et charges et des dettes.

c) Evolution du prix de la part

	2005	2006	2007	2008	2009
Prix de souscription ou d'exécution au 1 ^{er} janvier	935,00 €	935,00 € * 970,00 € **	970,00 € * 1 050,00 € **	1 050,00 € * 1 080,00 € **	1 080 €
Dividende versé au titre de l'année	60,00 €	65,00 €	63,00 €	63,00 €	60,50 €
Rentabilité de la part (1)	6,42%	6,95% * 6,70% **	6,49% * 6,00% **	6,00% * 5,83% **	5,60%
Report à nouveau cumulé par part (2)	3,47 €	6,64 €	4,37 €	3,92 €	1,84 €

(1) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix de souscription.

(2) Report à nouveau par part constaté après répartition du résultat de l'exercice précédent.

Pour 2006 * Prix de souscription au 01.01.2006 ** Prix de souscription à compter du 01.07.2006

Pour 2007 * Prix de souscription au 01.01.2007 ** Prix de souscription à compter du 04.07.2007

Pour 2008 * Prix de souscription au 04.07.2007 ** Prix de souscription à compter du 15.12.2008

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

d) Cessions et retraits

En 2009, 2 006 parts inscrites en retrait ont été compensées par des souscriptions.

Du 1^{er} janvier 2010 au 31 juillet 2010, 655 parts inscrites en retrait ont été compensées par des souscriptions.

Au 31 juillet 2010, il n'y a pas de parts en attente de retrait non satisfaites.

5 - NOMBRE MINIMUM DE PARTS A SOUSCRIRE

Tout nouvel associé est tenu de souscrire au moins une (1) part.

6 - LIEUX DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Les souscriptions et versements sont reçus dans les bureaux de la Société de Gestion, 24 rue Jacques Ibert 92300 LEVALLOIS PERRET, ainsi qu'auprès d'intermédiaires habilités.

7 - JOUSSANCE DES PARTS

Les parts sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires. A partir de leur date d'entrée en jouissance, elles sont entièrement assimilées aux parts antérieurement créées.

Les modalités de jouissance des parts ne sont pas déterminées par les statuts mais sont fixées par la société de gestion dans les conditions de l'augmentation de capital.

8 – DETAIL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION A COMPTER DU 20 SEPTEMBRE 2010

Il a été décidé de fixer le prix de souscription de la part à 1 085 € à compter du 20 septembre 2010.

Les parts devront être libérées dans leur intégralité lors de la souscription.

Elles porteront jouissance le 1^{er} jour du 2^{ème} mois suivant la souscription et son règlement.

Conditions valables à compter du 20 septembre 2010 :

➤ Valeur nominale :	763,00 €
➤ Prime d'émission :	216,56 €
➤ Commission de souscription TTC* :	<u>105,44 €</u>
➤ Prix de souscription :	1 085,00 €

* la commission de souscription fixée à 9% HT soit 10,764% TTC, calculée sur le montant de la valeur nominale augmentée de la prime d'émission, sera versée à la société de gestion. Cette commission supporte les frais de recherche et d'investissements ainsi que les frais de collecte.

Les modifications seront annoncées dans le bulletin trimestriel d'information et feront l'objet d'une actualisation de la présente note d'information et d'une publication au BALO en cas de changement des conditions d'émission (prix, jouissance, etc).

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que n'ont pas été satisfaites les demandes de retrait figurant sur le registre prévu à l'article L.214-59 pour un prix inférieur ou égal à celui demandé au prix de souscription.

CHAPITRE II - MODALITES DE SORTIE

1 - DISPOSITIONS GENERALES

L'associé qui souhaite se retirer, totalement ou partiellement, dispose de deux moyens :

- la vente des parts (cession) qui se réalise sans intervention de la Société de Gestion qui ne garantit pas la revente des parts,
- le remboursement des parts (retrait) qui est demandé à la Société de Gestion, qui ne garantit pas le rachat des parts,

a) *Registre des transferts*

Toute transaction effectuée directement entre associés, ou entre associés et tiers, est considérée comme une cession directe.

La cession est libre.

L'inscription de la transaction sur le registre des associés est alors réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil et devient, dès cet instant, opposable à la société et aux tiers.

Les associés qui désirent céder leurs parts ont également la possibilité de les céder directement à un associé ou à un tiers. Il leur appartient dans cette hypothèse de trouver un acquéreur sans l'aide de la Société de Gestion et de se charger, sous leur responsabilité, de toutes les formalités de cession.

Toute cession de parts est considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des transferts.

b) Pièces à envoyer à la société

Pour toute transcription de transfert sur le registre des transferts, les certificats nominatifs doivent être restitués à la Société.

Dans le cadre d'une cession, le cédant doit signifier la cession à la Société de Gestion, en lui adressant :

- le bordereau de transfert signé par le titulaire des parts en indiquant les noms, prénoms et adresse du bénéficiaire de la mutation et le nombre de parts transférées ;
- l'acceptation de transfert signée par le bénéficiaire,
- la justification du paiement au Trésor Public des droits d'enregistrement.

c) Jouissance des parts

Le ou les acomptes sur dividendes perçus par le cédant, avant la transcription de la cession, restent acquis à celui-ci.

d) Droits d'enregistrement

Les frais de transaction sont à la charge de l'acquéreur et comprennent notamment les droits d'enregistrement de 5 %, en l'état de la législation applicable, versés au Trésor Public.

e) Frais

Les frais liés aux cessions sont développés au Chapitre 3 Frais point 3 Commission de cession.

3 - Retrait des associés

La SCPI étant une société à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la Société totalement ou partiellement.

Le capital social ne peut toutefois, par l'effet de retraits, tomber au-dessous du plus forts des trois seuils suivants :

- 10% du capital social statutaire,
- 90% du dernier montant du capital constaté par la dernière Assemblée Générale,
- Le minimum légal institué pour les sociétés civiles de placement immobilier, soit actuellement 760 000 €.

A l'effet de procurer à la Société une souplesse de gestion suffisante, l'Assemblée Générale pourra créer un fonds de remboursement des parts et en fixera la dotation.

A la date de la présente note, il n'existe pas de fonds de remboursement.

a) Modalités de remboursement et effets du retrait

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

- Situation 1 : Il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur : remboursement sur la base du prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la Société de Gestion,
 - Situation 2 : La Société de Gestion constate que les demandes de retrait inscrites depuis plus de 12 mois sur le registre mentionné au I de l'article L 214-59 du Code monétaire et financier représentent au moins 10% des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers, et convoque, dans les deux mois de cette information, une Assemblée Générale Extraordinaire en vue de proposer soit la diminution du prix de la part, soit la cession d'un ou de plusieurs immeubles, conformément aux dispositions de 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.

b) Prix

- Situation 1 : 979,56 € par part, selon les conditions de souscription à compter du 1^{er} septembre 2010,
- Situation 2 : nouvelle valeur de réalisation après la vente d'un ou plusieurs immeubles.

En cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe par courrier recommandé avec avis de réception les associés ayant demandé leur retrait, au plus tard la veille de la date d'effet. En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de 15 jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

c) Registre des demandes de retrait

Il sera tenu au siège de la Société un registre où sont inscrites, par ordre chronologique de réception, les demandes de retrait notifiées à la Société de gestion.

d) Pièces à envoyer à la Société

L'associé qui souhaite se retirer, adresse sa notification à la Société de Gestion, par lettre recommandée avec accusé de réception, en accompagnant sa lettre du ou des certificats de parts. Les parts seront alors annulées.

CHAPITRE III - FRAIS

1 - COMMISSION DE SOUSCRIPTION

La société de gestion perçoit, lors des augmentations de capital, une commission de souscription de 9% HT soit 10,764 % TTC calculée sur le montant de la valeur nominale augmentée de la prime d'émission.

La commission de souscription versée par la SCPI à la société de gestion, supporte :

- les frais de collecte,
- les frais de recherche et d'investissement.

Les souscripteurs ont autorisé la société à en effectuer le versement, à la société de gestion, au fur et à mesure de la libération des parts.

2 - COMMISSION DE GESTION

La Société de Gestion perçoit une commission de gestion de 8,50 % HT, soit 10,166 % TTC, sur les produits locatifs HT encaissés et les produits financiers nets.

Cette commission de gestion est acquise à la société de gestion au fur et à mesure de la constatation par la société de ces recettes et est prélevée par la société de gestion lors de l'encaissement des revenus par la société. Elle couvre tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à

l'administration de la société, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices, ainsi que les frais de publicité, d'impression des documentations, de convocation aux assemblées générales.

Elle ne couvre pas toutes les autres dépenses qui sont prises en charge par la SCPI qui règle directement les prix d'acquisition des biens et droits immobiliers et, éventuellement le montant des travaux d'aménagement y compris les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études, ainsi que les autres dépenses et, notamment celles concernant l'enregistrement, les taxes et frais perçus à l'occasion des achats immobiliers, les émoluments des notaires et rédacteurs d'acte, les rémunérations des membres du Conseil de Surveillance et des commissaires aux comptes, les frais d'expertise et de contentieux, les assurances, les frais d'entretien, de réparation ou de modification des immeubles, les impôts, consommations d'eau ou d'électricité et, en général, toutes les charges afférentes aux immeubles.

3 - COMMISSION DE CESSION

Lors des cessions de parts ou des retraits, la Société de Gestion perçoit une commission de cession de 15,24 € TTC, quel que soit le nombre de parts concernées, pour frais de dossier, à la charge de l'acquéreur, en sus des droits d'enregistrement de 5 % versés au Trésor Public.

La Société de Gestion perçoit la somme de 77 € HT, soit 92,09 € TTC au titre des frais de dossier pour l'ouverture des dossiers de succession (à la charge de la succession).

Ces honoraires sont à la charge de l'acquéreur sans pour autant que ce dernier ait à payer plus que le prix de souscription du moment.

CHAPITRE IV - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

1 - REGIME DES ASSEMBLEES GENERALES

a) Participation

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales, ils peuvent se faire représenter par un mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent indiquer les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire.

Tout associé peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire. Ce formulaire est joint aux différents documents à faire parvenir aux associés avec la convocation à l'Assemblée Générale, au moins 15 jours avant la tenue de ladite Assemblée.

b) Convocation

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion.

A défaut, elles peuvent également être convoquées :

- par le Conseil de Surveillance,
- par un Commissaire aux Comptes,
- par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- par les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales par un avis de convocation, inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires, et par lettre ordinaire qui leur est directement adressée. Sous la condition d'adresser à la Société le montant des frais postaux, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée est au moins de 15 jours sur première convocation et de 6 jours sur convocation suivante.

Les associés sont réunis obligatoirement une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire pour l'approbation des comptes de l'exercice. La réunion a lieu dans les six mois suivant la clôture de l'exercice.

c) Quorum

Pour délibérer valablement, les Assemblées Générales réunies sur première convocation doivent se composer d'un nombre d'associés présents, représentés ou votant par correspondance, réunissant :

- pour l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue chaque année sur les comptes de l'exercice écoulé, au moins le quart du capital,
- pour l'Assemblée Générale Extraordinaire qui décide les modifications statutaires, au moins la moitié du capital.

Si ce nombre d'associés n'est pas atteint, une nouvelle Assemblée Générale est convoquée dans les mêmes formes que lors de la 1^{ère} convocation de l'assemblée et peut délibérer valablement sur les mêmes résolutions quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

d) Majorité

Les décisions des Assemblées Générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou votant par correspondance, sauf celles concernant la nomination du Conseil de Surveillance, qui sont prises à la majorité des associés présents et des votes par correspondance.

e) Ordre du jour

L'Assemblée est appelée à statuer sur l'ordre du jour fixé par la Société de Gestion ou à défaut, par la personne qui a provoqué la réunion de l'Assemblée.

Cependant, les associés ont la possibilité de déposer des projets de résolutions s'ils possèdent une certaine fraction du capital.

Cette fraction est de 5 % si le capital est au plus, égal à 760 000 €

Si le capital est supérieur à 760 000 €, un ou plusieurs associés doivent représenter une fraction de capital correspondant au barème suivant :

- 4 % pour les 760 000 premiers Euros,
- 2,50 % pour la tranche de capital comprise entre 760 000 Euros et 7 600 000 Euros,
- 1 % pour la tranche de capital comprise entre 7 600 000 Euros et 15 200 000 Euros,
- 0,50 % pour le surplus du capital.

f) Information des associés

L'avis et la lettre de convocation à l'Assemblée Générale doivent mentionner l'ordre du jour et l'ensemble des projets de résolutions proposées.

A la lettre de convocation à l'Assemblée, il est joint une brochure contenant :

- le rapport de la Société de Gestion,
- le ou les rapports du Conseil de Surveillance,
- le ou les rapports des Commissaires aux Comptes,

- s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire prévue à l'article L.214-73 alinéa 1 du Code monétaire et financier, les comptes de résultats, le bilan, l'annexe et les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes,
- le ou les formulaires de vote par correspondance ou par procuration.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation des membres du Conseil de Surveillance, la convocation indique les nom, prénom usuel, l'âge des candidats et leur activité professionnelle au cours des cinq dernières années. Les emplois ou fonctions occupés dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

g) Vote par correspondance

Tout associé peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire prévu par l'article L.214-75 du Code monétaire et financier.

Pour le calcul du quorum, il est tenu compte uniquement des formulaires reçus par la Société de Gestion trois jours au moins avant la réunion de l'Assemblée.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la société pour une assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

h) Consultation par correspondance

La Société de Gestion peut consulter les associés par correspondance et les appeler, en dehors des Assemblées Générales, à formuler une décision collective par vote écrit sur tous les points où la loi n'a pas prévu une Assemblée Générale.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA REPARTITION DES BÉNÉFICES ET PROVISIONS POUR GROS TRAVAUX

a) Dispositions concernant la répartition des bénéfices

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la société, y compris toutes provisions et, éventuellement, les amortissements, constituent les bénéfices nets.

L'Assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. En cours d'exercice, conformément aux statuts, la Société de Gestion peut décider la mise en paiement d'acomptes trimestriels sur le bénéfice distribuable, au prorata des droits de chaque associé et de la date de mise en jouissance des parts à la condition qu'un bilan certifié par un Commissaire aux Comptes fasse apparaître que la Société a réalisé, au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, et déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

b) Provisions pour gros travaux

La Société de Gestion veille à ce que les gros travaux ou réparations à effectuer sur l'exercice en cours et sur les exercices ultérieurs soient suffisamment provisionnés dans les comptes de la société.

Les travaux d'entretien et de réparation affectés à la conservation du patrimoine locatif donnent lieu à la constitution d'une provision pour grosses réparations, dont la dotation est déterminée en fonction d'un plan prévisionnel d'entretien établi immeuble par immeuble. Au 31 décembre 2009, cette provision représente environ 3 % du montant des loyers.

3 - DISPOSITIONS DESTINEES A PROTEGER LES DROITS DES ASSOCIES

a) *Conventions particulières*

Toute convention intervenant entre la Société et la Société de Gestion ou tout associé de cette dernière, d'autre part, doit sur rapports du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance, être approuvée par l'Assemblée Générale des associés.

La Société s'engage, préalablement à l'achat de tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion, à faire évaluer cet immeuble par un expert immobilier indépendant accepté par l'AMF.

b) *Démarchage*

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L.341-1 et suivants du Code monétaire et financier.

Il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L 341-3 du Code monétaire et financier (établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprises d'assurances et conseillers en investissements financiers, dès lors qu'ils sont mandatés par ces derniers).

Seules pourront faire l'objet d'un démarchage les parts de sociétés civiles de placement immobilier dont les statuts prévoient la limitation de la responsabilité de chaque associé au montant de sa part dans le capital (ce qui est le cas pour la SCPI FICOMA).

La publicité est soumise aux dispositions du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, qui prévoit que toute publicité doit mentionner :

- la dénomination de la SCPI,
- l'existence de la note d'information en cours de validité et le lieu où l'on peut se la procurer gratuitement,
- le numéro du visa de l'Autorité des Marchés Financiers et sa date d'obtention.

4 - REGIME FISCAL

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions applicables à la date de rédaction de ce document et sous réserve de toute modification législative ultérieure.

Les sociétés civiles de placement immobilier relèvent du régime fiscal prévu à l'article 239 septies du Code général des impôts. Elles ne sont pas soumises à l'impôt sur les sociétés. Leurs associés sont personnellement imposables sur les bénéfices de la société à hauteur de leur part dans le résultat fiscal de la SCPI, soit à l'impôt sur le revenu des personnes physiques, soit à l'impôt sur les sociétés s'ils sont passibles de cet impôt.

a) *Revenus*

• Associés personnes physiques détenant leurs parts dans le cadre de leur patrimoine privé

Les recettes de la SCPI comprennent des loyers et, accessoirement, des intérêts générés par le placement de la trésorerie de la SCPI.

1) Revenus fonciers

- Associés résidents de France

Il convient de distinguer, d'une part, le régime du micro-foncier où la base de l'imposition est exclusivement fonction du montant des revenus bruts perçus, d'autre part, le régime réel qui prend en compte le revenu net, égal à la différence entre les revenus imposables et les dépenses déductibles.

Régime du micro-foncier

Ce régime est applicable de plein droit aux contribuables disposant de revenus bruts fonciers d'un montant inférieur ou égal à 15 000 €.

Il s'applique aux détenteurs de revenus fonciers provenant d'immeubles détenus « en direct » et aux détenteurs de revenus fonciers provenant de parts de SCPI à la condition, pour ces derniers, d'être également propriétaires d'un immeuble donné en location nue.

Dans cette hypothèse, le revenu brut foncier est directement porté sur la déclaration d'ensemble des revenus, dans la rubrique revenus fonciers.

Pour le calcul de l'impôt, un abattement de 30% représentatif de l'ensemble des charges de la propriété, est appliqué, ce qui aboutit à n'imposer que 70% des recettes.

Toutefois, s'il y a intérêt, le contribuable peut opter pour le régime de l'imposition au « réel ». Cette option est globale (en ce qu'elle s'applique à tous les revenus fonciers du foyer fiscal) et irrévocabile pour une période de trois ans. A l'issue de cette période, le contribuable peut à tout moment y renoncer en se replaçant sous le régime du micro-foncier si toutes les conditions sont réunies.

Le régime du micro-foncier n'est pas applicable lorsque des régimes particuliers s'appliquent à l'immeuble détenu en direct ou aux parts de SCPI (par exemple, dans le cadre des dispositifs Scellier ou Besson).

Par ailleurs, un associé de SCPI qui cesse dans le courant de l'année de percevoir des revenus d'immeubles détenus en direct, ne peut bénéficier du régime du micro-foncier. Il est à nouveau soumis au régime réel d'imposition.

Régime de droit commun ou « réel »

Ce régime est applicable dans tous les cas où le régime du micro-foncier ne l'est pas.

La SCPI détermine, pour chaque part, le revenu foncier net imposable.

Du point de vue fiscal, le revenu net annuel est égal à la différence entre le revenu brut encaissé et les dépenses déductibles effectivement payées.

Le revenu foncier (ou le déficit si la différence entre les revenus et les dépenses déductibles est négative) indiqué par la SCPI s'ajoute aux autres revenus fonciers (ou déficits) du contribuable pour former le revenu net foncier global de l'année.

Si le revenu net foncier global est positif, il s'ajoute aux revenus des autres catégories dont le contribuable a pu disposer, et est ainsi soumis à l'impôt progressif sur le revenu.

S'il est constaté un déficit foncier, celui-ci est déductible du revenu global dans les conditions suivantes :

- seule la partie du déficit ne provenant pas des intérêts d'emprunts est déductible du revenu global,
- l'imputation sur le revenu global est limitée à 10 700 €.

Lorsque le revenu global du contribuable est insuffisant pour absorber le déficit foncier imputable parce qu'il est inférieur à 10 700 €, l'excédent de déficit est imputable sur les revenus globaux des six années suivantes dans la limite de la différence restante pour atteindre le plafond de 10 700 €.

La partie du déficit non imputable sur le revenu global (celle provenant des intérêts d'emprunts et celle relative aux autres dépenses excédant 10 700 €) est reportable sur les revenus fonciers des dix années suivantes ; à défaut d'imputation dans cette période, elle est perdue.

L'imputation sur le revenu global des déficits fonciers n'est définitivement acquise que dans la mesure où les parts de SCPI sont conservées durant les trois années suivant celle au titre de laquelle l'imputation du déficit sur le revenu global a été pratiquée.

- Associés non résidents de France

Le montant des revenus nets fonciers imposables des parts de SCPI indiqué par la société de gestion, est à déclarer, comme indiqué pour les associés résidents, dans la rubrique « Revenus fonciers ». Il est soumis à l'impôt sur le revenu, selon le barème progressif mais avec application d'une taxation minimum égale à 20% du revenu net (les prélèvements sociaux ne sont pas applicables aux non-résidents), sous réserve des conventions fiscales internationales.

2⁹ Revenus financiers

- Associés résidents de France

Le montant net 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 sur le montant brut des intérêts, au taux de 18% auquel s'ajoutent les contributions sociales dont le total s'élève à 12,10%, soit un taux global de 30,10% au 1er janvier 2010. L'option peut être partielle ou totale. Une fois exercée; elle est irrévocabile.

L'option pour l'application du prélèvement forfaitaire libératoire doit être matérialisée expressément auprès de la société de gestion, antérieurement à la perception des revenus.

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.

- Associés non résidents de France

Les revenus financiers ne sont pas soumis à déclaration. Ils sont placés dans le champ d'application du prélèvement forfaitaire obligatoire (les prélèvements sociaux ne sont pas applicables aux non-résidents) sous réserve des conventions fiscales internationales.

3⁹ impôt de solidarité sur la fortune

L'impôt de solidarité sur la fortune est applicable aux personnes physiques qui, au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, disposent d'un patrimoine net dont le montant, pour 2010, excède 790 000 €. La taxation est ensuite calculée proportionnellement.

Dans la mesure où le patrimoine au 1^{er} janvier 2010 excède 790 000 € et comprend des parts de SCPI, celles-ci doivent être déclarées pour la valeur déclarée par la société de gestion.

• Associés personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés

1⁹ Revenus fonciers et financiers

La quote-part des résultats sociaux qui revient aux associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés est déterminée selon les règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux.

Le taux de l'impôt sur les sociétés est de 33,33%.

S'ajoute, sauf exception, à l'impôt sur les sociétés une contribution sociale sur les bénéfices des sociétés dont le taux est fixé à 3,3% de l'impôt sur les sociétés diminué d'un abattement de 763 000 € par période de 12 mois.

2) Cas particuliers des personnes morales non résidentes

L'associé non résident d'une société de personnes française est imposable en France à hauteur de sa quote-part dans les résultats de la société.

Pour les sociétés étrangères détenant des parts de SCPI, les revenus réalisés à travers les SCPI sont, en principe, imposables à l'impôt sur les sociétés, en proportion de la quote-part du résultat correspondant aux droits de la société non résidente.

b) Plus-values

• Associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers

1) Plus-value immobilière résultant de la cession d'un immeuble par la SCPI

- Associés résidents de France

Les plus-values immobilières sont imposées au taux forfaitaire de 16% majoré des contributions sociales au taux de 12,10%, soit un taux global de 28,10%, au 1^{er} janvier 2010.

La plus-value est déterminée conformément aux règles suivantes :

- la plus-value brute (prix de cession - prix d'acquisition frais et droits compris) est diminuée d'un abattement de 10% par année de détention au-delà de la 5ème année. De ce fait les plus-values de cession de biens immobiliers sont exonérées d'impôt sur la plus-value à l'expiration d'une période de détention de 15 ans ;
- un abattement fixe de 1.000 euros est opéré sur la plus-value brute, corrigée le cas échéant de l'abattement précité pour durée de détention. Toutefois cet abattement fixe s'applique au niveau de la société et non sur la quote-part revenant à chaque associé ;
- les cessions d'immeubles ou de droits réels immobiliers sont exonérées d'impôt si le montant par opération n'excède pas 15.000 euros. Cette exonération ne s'applique pas aux cessions de parts.

L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt sont effectués directement par le notaire et pour le compte du vendeur lors de l'enregistrement de l'acte.

- Associé non résidents de France

Sous réserve des conventions internationales, les plus-values réalisées par les SCPI lors de la cession de biens immobiliers sont déterminées dans les mêmes conditions que celle indiquées ci-dessus pour les associés résidents. Lorsqu'il est constaté une plus-value nette imposable au niveau de l'associé, celui-ci est imposé sur sa quote-part au taux de 16% (les prélèvements sociaux ne sont pas applicables). Les plus-values font l'objet d'un prélèvement fiscal en France, au prorata des droits détenus par les associés n'ayant pas leur domicile fiscal ou leur siège social en France

2) Plus-value résultant de la cession par la SCPI de valeurs mobilières

- Associés résidents de France

Le montant des opérations imposables comprend l'ensemble des cessions de valeurs mobilières réalisées par le contribuable, que ce soit à raison des opérations réalisées sur son portefeuille de valeurs mobilières ou à raison de celles réalisées par la SCPI. Cette dernière indique au porteur le montant des cessions correspondant à son nombre de parts, ainsi que la plus-value (ou moins-value) réalisée.

Pour les plus-values réalisées jusqu'en 2009, si le total des cessions réalisées au sein du foyer fiscal excède 25 730 € en 2009 (seuil des opérations imposables) les plus-values sont imposables en totalité au taux global de 30,10% (taux d'imposition de 18% + prélèvements sociaux de 12,10%). En deçà de ce seuil, la plus-value n'est pas imposable.

En cas de moins-value, celle-ci est reportable sur les plus-values de même nature réalisées au cours de la même année ou des 10 années suivantes (sans imputation possible sur le revenu global du foyer fiscal) que si le total des cessions a excédé le seuil des opérations imposables.

A compter du 1^{er} janvier 2010, le seuil des opérations imposables est fixé à 25 830 €.

Les prélèvements sociaux (12,10%) sont, en revanche, dus dès le premier euro ; quelque soit le montant des cessions réalisées dans l'année.

- Associés non résidents de France

Les plus-values sur valeurs mobilières réalisées par la SCPI échappent à toute imposition en France pour la quote-part revenant à des non résidents.

3^o Plus-value résultant de la cession des parts de la SCPI

- Associés résidents de France

Les plus-values de cession de parts de SCPI sont imposées au taux forfaitaire de 16% majoré des contributions sociales au taux de 12,10%, soit un taux global de 28,10%, au 1^{er} janvier 2010.

La plus-value est déterminée conformément aux règles suivantes :

- la plus-value brute (prix de cession - prix d'acquisition ou de souscription des parts) est diminuée d'un abattement de 10% par année de détention au-delà de la 5ème année. De ce fait les plus-values de cession de parts sont exonérées d'impôt sur la plus-value à l'expiration d'une période de détention de 15 ans ;
- un abattement fixe de 1.000 euros est opéré sur la plus-value brute, corrigée le cas échéant de l'abattement précité pour durée de détention.

- Associés non résidents de France

Les plus-values de cession de parts de SCPI sont imposées au taux forfaitaire de 16% (les prélèvements sociaux ne sont pas applicables aux non résidents).

● Associés soumis à l'impôt sur les sociétés

1^o Plus-value immobilière résultant de la cession d'un immeuble par la SCPI

Les plus-values réalisées lors de la cession d'un immeuble par la SCPI sont imposables selon le régime des plus-values professionnelles dans les conditions de droit commun.

2^o Plus-value résultant de la cession par la SCPI de valeurs mobilières

Lors de la cession de parts, les plus-values (ou moins-value) sont soumises au régime des plus-values à court terme.

3^o Plus-value résultant de la cession des parts de la SCPI

Les plus-values de cession de parts de SCPI supportent un prélèvement fiscal de 33,1/3%. Le taux d'imposition est ramené à 19 % pour les plus-values réalisées par les personnes morales résidentes d'un Etat membre de la Communauté européenne ou d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention fiscale qui contient une clause d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude ou l'évasion fiscale.

Le prélèvement est versé par un représentant fiscal.

c) Liquidation de l'impôt

La SCPI, en cas de cession d'immeuble avec plus-value, fera l'avance de l'impôt - retenu par le notaire - aux associés assujettis à l'impôt au taux 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, augmenté des prélevements sociaux, 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 cet impôt au taux forfaitaire,
- ou par une distribution effective, soit partielle pour les porteurs non résidents, assujettis au prélevement fiscal, soit totale pour les porteurs de parts non assujettis à l'impôt au taux forfaitaire (personnes morales soumises aux BIC, à l'IS...).

Il serait demandé aux associés non résidents assujettis au prélevement 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 30,10%, par retenue sur les distributions.

Par ailleurs, pour les cessions de parts de SCPI, 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 prélevement 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.

5 - MODALITES D'INFORMATION

a) Rapport annuel

Chaque année est envoyé, avec les lettres de convocations à l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de la société, un rapport annuel dans lequel sont regroupés le rapport de la société de gestion sur l'exercice écoulé, le rapport du conseil de surveillance et les rapports du commissaire aux comptes

b) Bulletin trimestriel d'information

Dans les quarante cinq jours suivant la fin de chaque trimestre est diffusé un bulletin trimestriel d'information faisant ressortir les principaux évènements de la vie sociale survenus au cours du trimestre.

CHAPITRE V - LA SOCIETE, ADMINISTRATION, DIRECTION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE

1 - LA SOCIETE

- DENOMINATION SOCIALE : « FICOMA »
- SIEGE SOCIAL : 24 rue Jacques Ibert 92300 LEVALLOIS PERRET
- NATIONALITE : Française
- REGISTRE DU COMMERCE : 328 162 342 RCS NANTERRE

- FORME JURIDIQUE : FICOMA est une société autorisée à procéder à une offre au public. Elle est régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les articles L.214-50 à L.214-84 et R.214-116 à R.214-143 du Code monétaire et financier, par le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, par tous les textes subséquents ainsi que par les statuts.
 - DEPOT DES STATUTS : Les statuts ont été publiés aux Petites Affiches, le 27 juillet 1983.
 - OBJET SOCIAL : conformément à la législation ci-dessus énoncée, la société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.
 - DUREE : la société est constituée pour une durée de 50 années à compter du jour de sa création, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée en Assemblée Extraordinaire des associés.
 - EXERCICE SOCIAL : l'année sociale commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre.
 - CAPITAL INITIAL : 1 000 000,00 francs, soit 152 449,02 €
 - CAPITAL PLAFOND NOMINAL : 125 304 438,00 €
 - CAPITAL SOCIAL STATUTAIRE NOMINAL AU 31.12.2009 : 83 776 637,00 €
 - CAPITAL SOCIAL NOMINAL AU 31.07.2010 : 95 351 347,00 €

2 - ADMINISTRATION

La gestion est assurée par la Société de Gestion de Portefeuille UFFI REAL ESTATE ASSET MANAGEMENT, sigle UFFI REAM

Siège social : 24 rue Jacques Ibert 92300 LEVALLOIS PERRET
Nationalité : française
Forme juridique : Société Anonyme
Numéro registre du commerce : RC NANTERRE B 612 011 668 - Code APE 742 C
Objet social : Gestion de portefeuille pour le compte de tiers dans les limites de l'agrément délivré par l'AMF et sur la base du programme d'activité approuvé par l'AMF.

UFFI REAM a reçu de l'Autorité des Marchés Financiers, le 27 mai 2008, l'agrément sous le n° GP - 08000009.

Assurance responsabilité civile professionnelle :
AXA N°2700450604.

CAPITAL

Le capital d'UFFI REAM est de 12 800 000 € détenus à concurrence de :

- PARTICIPATIONS SERVICES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS - sigle : PS21 : 99,99 %
 - DIVERS : 0,01 %

CONSEIL D'ADMINISTRATION

MANDATAIRES SOCIAUX

3 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

Composé de sept associés au moins, il assiste la Société de Gestion, contrôle ses actes et représente les associés dans leurs rapports avec elle.

A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société.

Il est tenu de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale. Conformément aux statuts, les membres du Conseil de Surveillance sont désignés pour trois ans par les associés. Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, les dirigeants de la Société proposeront aux associés de voter sur cette résolution par mandat impératif. Les candidatures seront sollicitées avant l'Assemblée.

Seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

A la date de délivrance du visa de l'AMF, le conseil de surveillance se compose des sept (7) membres suivants :

Composition du Conseil de Surveillance à la date de délivrance du visa A.M.F.	Fonction exercée par les membres du conseil de surveillance	Expiration du mandat à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le :
Monsieur Jacques BALESSE, Président	Président de la société JFB FINANCES SA – Membre de la compagnie des conseils et experts financiers	31 décembre 2011
Monsieur Eric GERNER	Cadre supérieur de direction immobilier et hôtellerie de CALYON (groupe Crédit Agricole)	31 décembre 2011
Monsieur Robert MICHEL	Chirurgien dentiste retraité	31 décembre 2010
ACMN-VIE, représentée par Monsieur Valery BORDES		31 décembre 2010
LA CAISSE AUTONOME DE RETRAITE DES MEDECINS DE FRANCE (CARMF), représentée par Monsieur Jean CHACOUR		31 décembre 2010
COGEFI, représentée par Monsieur Philippe de SAINT MARTIN		31 décembre 2010
MATIGNON FINANCES, représentée par Monsieur Nicolas JEZIC		31 décembre 2011

4 – CO-COMMISSAIRES AUX COMPTES

- Titulaire :
- CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIES, représenté par Mr Stéphane LIPSKI, 19 rue Clément Marot, 75008 PARIS, désigné par l'Assemblée Générale Ordinaire du 24 juin 2008, dont le mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale approuvant les comptes de l'exercice 2013,
- PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, représenté par Monsieur Jean-Baptiste DESCHRYVER, 63 rue de Villiers, 92200 NEUILLY SUR SEINE, désigné par l'Assemblée Générale Ordinaire du 24 juin 2008, dont le mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale approuvant les comptes de l'exercice 2013.
- Suppléant :
- Monsieur Jean-Jacques DEDOUIT, 19 rue Clément Marot, 75008 PARIS, désigné par l'Assemblée Générale Ordinaire du 24 juin 2008, dont le mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale approuvant les comptes de l'exercice 2013,
- Monsieur Etienne BORIES, 63 rue de Villiers, 92200 NEUILLY SUR SEINE, désigné par l'Assemblée Générale Ordinaire du 24 juin 2008, dont le mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale approuvant les comptes de l'exercice 2013.

5 - EXPERT IMMOBILIER

La Société BNP REAL ESTATE Expertise (anciennement dénommée ATISREAL Expertise), 32 rue Jacques Ibert, 92300 Levallois-Perret, désignée par l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 16 juin 2009 pour une durée de quatre ans en vue, conformément à la réglementation, d'expertiser ou d'actualiser la valeur vénale des immeubles constituant le patrimoine de la SCPI, cette société ayant été acceptée par l'Autorité des Marchés Financiers.

6 - INFORMATION

La personne responsable de l'information est :

Monsieur Renaud des PORTES de La FOSSE

Adresse postale : 24 rue Jacques Ibert 92533 LEVALLOIS PERRET cedex

Téléphone : 01 47 59 29 59

Télécopie : 01 47 59 28 57

La personne responsable de la gestion des associés est :

Monsieur Renaud des PORTES de La FOSSE

Adresse postale : 24 rue Jacques Ibert 92533 LEVALLOIS PERRET cedex

Téléphone : 01 47 59 29 59

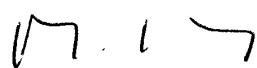
Télécopie : 01 47 59 28 57

Site internet : www.uffi.fr

PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION

La société UFFI REAM, 24 rue Jacques Ibert, 92300 LEVALLOIS PERRET, représentée par Monsieur Renaud des PORTES de La FOSSE

La Société de Gestion UFFI REAM,



Renaud des PORTES de La FOSSE

VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

Par application des articles L.411-1 à L.411-2, L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n° 10-26 en date du 3 septembre 2010.

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.