

NOTE D'INFORMATION

FICOMMERCE

SCPI A CAPITAL VARIABLE

Siège social : 41 Rue du Capitaine Guynemer – 92200 COURBEVOIE

SOMMAIRE

| | |
|---|----|
| SOMMAIRE | 2 |
| PREAMBULE – Décision de ne pas transformer la Société en OPCI | 3 |
| AVERTISSEMENT AUX INVESTISSEURS | 3 |
| INTRODUCTION..... | 4 |
| 1 – HISTORIQUE DE LA SOCIETE :..... | 4 |
| 2 - RENSEIGNEMENTS SUR LE FONDATEUR ET LA SOCIETE DE GESTION..... | 4 |
| 3 - POLITIQUE D’INVESTISSEMENT..... | 5 |
| 4 - CAPITAL SOCIAL - DATE DE SOUSCRIPTION PAR LES FONDATEUR - EVOLUTION DU CAPITAL | 5 |
| 5 - RESPONSABILITE DES ASSOCIES | 6 |
| CHAPITRE I - CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS..... | 7 |
| 1 - COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION..... | 7 |
| 2 - MODALITES DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS..... | 7 |
| 3 - PARTS SOCIALES | 7 |
| 4 - MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION | 7 |
| 5 - NOMBRE MINIMUM DE PARTS A SOUSCRIRE..... | 9 |
| 6 - LIEUX DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT | 9 |
| 7 - JOUISSANCE DES PARTS..... | 9 |
| 8 – DETAIL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION A COMPTER DU 22 AOUT 2013..... | 9 |
| 9– MODALITES D’ENREGISTREMENT DES SOUSCRIPTIONS | 9 |
| CHAPITRE II - MODALITES DE SORTIE..... | 10 |
| 1 - DISPOSITIONS GENERALES | 10 |
| 2 – VENTE DES PARTS SANS INTERVENTION DE LA SOCIETE DE GESTION : | 10 |
| 3 - RETRAIT DES ASSOCIES | 11 |
| CHAPITRE III - FRAIS..... | 13 |
| 1 - COMMISSION DE SOUSCRIPTION | 13 |
| 2 - COMMISSION DE GESTION..... | 13 |
| 3 - COMMISSION DE CESSION | 13 |
| CHAPITRE IV - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE..... | 14 |
| 1 - REGIME DES ASSEMBLEES GENERALES..... | 14 |
| 2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA REPARTITION DES BENEFICES ET PROVISIONS POUR GROS TRAVAUX | 16 |
| 3 - DISPOSITIONS DESTINEES A PROTEGER LES DROITS DES ASSOCIES..... | 16 |
| 4 - REGIME FISCAL | 17 |
| 5 - MODALITES D’INFORMATION | 21 |
| CHAPITRE V - LA SOCIETE, ADMINISTRATION, DIRECTION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE..... | 22 |
| 1 - LA SOCIETE..... | 22 |
| 2 - ADMINISTRATION..... | 22 |
| 3 - CONSEIL DE SURVEILLANCE | 23 |
| 4 - COMMISSAIRES AUX COMPTES | 25 |
| 5 - EXPERT IMMOBILIER | 25 |
| 6 - INFORMATION..... | 25 |

PREAMBULE – Décision de ne pas transformer la Société en OPCI

La section 3, consacrée aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) dans le chapitre IV « Placements collectifs » du Code Monétaire et Financier, s'est enrichie d'une sous-section 8 « Dispositions transitoires » insérée par Ordonnance n° 2005-1278 du 13 Octobre 2005 définissant le régime des OPCI (Organismes de Placement Collectif Immobilier).

L'OPCI peut prendre la forme d'un fonds de placement immobilier (FPI) ou d'une Société de capitaux à prépondérance immobilière (SPPICAV).

Conformément aux articles L 214-84-1 et L 214-84-2 contenus dans cette sous-section, les SCPI peuvent transmettre leur patrimoine par voie de scission à des OPCI de forme différente et disposaient d'un délai de cinq ans à compter de l'homologation du règlement général de l'Autorité des marchés financiers pour convoquer une Assemblée Générale extraordinaire devant se prononcer sur la possibilité de se transformer en OPCI.

L'Assemblée Générale Extraordinaire de la SCPI CIFOcoma 3 (ancienne dénomination de la SCPI FICOMMERCE) s'est réunie le 22 juin 2011 et a décidé de ne pas transformer la Société en OPCI, que ce soit sous forme de FPI ou de SPPICAV.
Société

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. Il s'agit d'un placement à long terme et la Société de Gestion recommande de conserver les parts pendant une période d'au moins 8 ans,
- les parts doivent être acquises dans une optique de diversification du patrimoine,
- le placement étant investi en immobilier, il est considéré comme peu liquide, les conditions de sortie peuvent varier de manière importante en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier, à la hausse comme à la baisse,
- le placement présente un risque de perte en capital,
- la liquidité du placement peut être limitée en cas de nombre insuffisant de souscriptions en contrepartie des demandes de retraits, le retrait (ou la revente des parts) peut donc s'avérer difficile selon l'évolution du marché,
- les performances passées ne préjugent pas des performances futures.
- La Société de Gestion ne garantit pas le rachat (ou la revente des parts).

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

- des dividendes potentiels 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 revente 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 – HISTORIQUE DE LA SOCIETE :

La SCPI FICOMMERCE est née du regroupement des trois SCPI de murs de magasins gérées par la même Société de Gestion de portefeuille : CIFOCOMA 3, FICOMA et CIFOCOMA 4. Ces trois SCPI avaient été créées dans les années 1980 et au début des années 1990 avec des stratégies d'investissement similaires orientées sur les commerces. Ce regroupement constitue un ensemble offrant de meilleures conditions pour procurer des revenus potentiels plus stables et résister aux difficultés conjoncturelles et envisager un développement ; il a permis en outre de renforcer les acquis respectifs de chacune des SCPI concernées.

Ce rapprochement est devenu définitif le 26 juin 2013 par l'approbation de la fusion-absorption de CIFOCOMA 4 et FICOMA par CIFOCOMA 3, par les associés de ces SCPI réunis en Assemblées Générales Extraordinaires. L'Assemblée Générale Extraordinaire de la société absorbante a également approuvé le changement de dénomination sociale de CIFOCOMA 3 en FICOMMERCE.

2 - RENSEIGNEMENTS SUR LE FONDATEUR ET LA SOCIETE DE GESTION

La Caisse Nationale de Prévoyance du Bâtiment des Travaux Publics et des Industries Connexes (CNIBTPIC), devenue depuis le 31 décembre 2001, la Société BTP PREVOYANCE est à l'origine de la Société CIFOCOMA 3, constituée le 02 mai 1986 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 CIFOCOMA 3 depuis sa constitution.

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. La Société FIDUCIAL REAL ESTATE, est devenue le 19 juillet 2012 l'actionnaire unique de la Société UFFI REAM dont le siège social a été transféré au 41 Rue du Capitaine Guynemer – 92200 COURBEVOIE

FIDUCIAL REAL ESTATE est aussi la maison mère de la société FIDUCIAL GERANCE, autre société de gestion du groupe FIDUCIAL.

Un projet de fusion absorption d'UFFI REAM par FIDUCIAL GERANCE a été déposé et a reçu l'autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers. La réalisation de ladite fusion est prévue pour le 30 septembre 2013, date à laquelle la société UFFI REAM changera de dénomination sociale pour devenir FIDUCIAL GERANCE.

Cette opération n'aura aucune incidence sur la politique de gestion appliquée jusqu'à présent à la SCPI CIFOCOMA 3 devenue FICOMMERCE.

3 - POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

La SCPI FICOMMERCE est une SCPI de type « commercial » avec un patrimoine principalement investi en murs de magasins, afin d'offrir une mutualisation des risques locatifs.

Le patrimoine immobilier se compose au 1^{er} janvier 2013, de 389 immeubles, dont certains détenus en indivision, répartis en valeur vénale, comme suit :

- 78 % en locaux commerciaux,
- 20 % en bureaux,
- 2% en entrepôts.

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

- 57 % en PROVINCE,
- 28 % en REGION PARISIENNE,
- 15 % à PARIS.

A cet effet, il est recherché une répartition équilibrée en ce qui concerne le volume des actifs et l'activité des locataires de même qu'une diversification par nature et situation géographique des locaux.

La Société orientera ses recherches d'investissements vers les commerces (avec la volonté de maintenir cette classe d'actifs dans une proportion très largement majoritaire), dans une moindre mesure, vers les bureaux et les locaux d'activité. Accessoirement, elle pourra s'intéresser à d'autres locaux, sous réserve d'en informer préalablement le Conseil de Surveillance.

Il est rappelé par ailleurs que la rentabilité de la SCPI s'apprécie au regard des revenus potentiels générés mais également en fonction de la valeur de revente des parts.

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 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 Ordinaire qui s'est tenue le 11 juin 2013, 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 écoulé 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. Ce plafond est fixé de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

4 - CAPITAL SOCIAL - DATE DE SOUSCRIPTION PAR LES FONDATEUR - EVOLUTION DU CAPITAL

La SCPI CIFOCOMA 3, devenue FICOMMERCE a été créée le 26 mars 1986.

La Société est à capital variable.

Le capital initial de la SCPI s'élevait à 152 449,02 € divisé en 1 000 parts de 152,44 € de valeur nominale chacune.

Les parts souscrites par les fondateurs, le 26 mars 1986, au prix de 1 071 francs (soit l'équivalent de 163,27 €) chacune, ont été libérées intégralement à la souscription.

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

- | | |
|----------------------------------|-----------|
| ➤ CNPBTPIC : | 950 parts |
| ➤ S.E.R.C.C. : | 43 parts |
| ➤ Diverses personnes physiques : | 7 parts |

Les associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, le 26 juin 2013, ont décidé de porter le capital plafond à 765 000 000 €, soit 5 000 000 parts sociales de 153 € de nominal.

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 765 000 000 €, 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.

Ce capital social statutaire peut être réduit ou augmenté par une Assemblée Générale Extraordinaire.

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).

5 - 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 FICOMMERCE.

3 - PARTS SOCIALES

a) Valeur nominale

La valeur nominale de la part est de 153 €.

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

b) Forme des parts

Les parts sociales sont nominatives.

Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur les registres sociaux. Il ne sera délivré aucun certificat de parts sociales.

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 FICOMMERCE 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 « Modalités de sortie » point 3 « Retrait des associés ».

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 Ordinaire.

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'écarter 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 estimée au 1er janvier 2013 (périmètre fusionné) et prix de la part en résultant

| | Au 01/01/2013 |
|--|--|
| Placements immobiliers | 429 017 730,81 € |
| Autres actifs nets (1) | <u>-33 153 444,01 €</u> |
| Valeur comptable* | 395 864 286,80 € soit 171,33 € par part |
| | |
| Valeur vénale des immobilisations locatives | 491 690 299,39 € |
| Autres actifs nets (1) | <u>-33 153 444,01 €</u> |
| Valeur de réalisation* | 458 536 855,38 € soit 198,46 € par part |
| | |
| Commissions de souscription au moment de la reconstitution 10,68% TTC du prix de souscription | 48 971 736,15 € |
| | |
| Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice | |
| Frais de notaire et droit d'enregistrement 6,2% | 30 484 798,56 € |
| Frais de commercialisation 1,8% | 8 850 425,39 € |
| | |
| Valeur de reconstitution * | 546 843 815,49 € soit 236,67 € par part |
| <i>* estimée au 01/01/2013 (périmètre fusionné)</i> | |

5 - NOMBRE MINIMUM DE PARTS A SOUSCRIRE

Tout nouvel associé est tenu de souscrire au moins dix (10) parts.

6 - LIEUX DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Les souscriptions et versements sont reçus dans les bureaux de la Société de Gestion, 41 avenue Gambetta – CS 50002 – 92928 PARIS LA DEFENSE CEDEX, ainsi qu'auprès d'intermédiaires habilités.

7 - JOUISSANCE 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 22 AOÛT 2013

Il a été décidé de fixer le prix de souscription de la part à 228 € à compter du 22 août 2013. Ce prix s'entend net de tous autres frais et s'inscrit dans la fourchette légale de + ou – 10 % de la valeur de reconstitution arrêtée au 01/01/2013 et approuvée par le Conseil de Surveillance.

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

Elles porteront jouissance le 1^{er} jour du 4^{ème} mois suivant la souscription et son règlement.

Conditions valables à compter du 22 août 2013 :

| | |
|---|----------------|
| Valeur nominale : | 153,00 € |
| Prime d'émission : | 75,00 € |
| <i>dont commission de souscription TTC*</i> : | <u>24,35 €</u> |
| Prix de souscription : | 228,00 € |

* la commission de souscription fixée à 10% HT, 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.

9– MODALITES D'ENREGISTREMENT DES SOUSCRIPTIONS

Les souscriptions payées comptant ne seront validées qu'à compter de la date d'encaissement des fonds correspondant à la totalité du prix de souscription

Les souscriptions financées à crédit ne seront validées qu'après encaissement des fonds correspondant à la totalité du prix de souscription, sous réserve toutefois que le règlement intervienne avant la date de clôture, quelle qu'elle soit. Les parts qui ne seront pas intégralement payées à la date de clôture ne seront pas validées et pourront être remplacées par des souscriptions payées comptant.

CHAPITRE II - MODALITES DE SORTIE

1 - DISPOSITIONS GENERALES

L'associé qui souhaite se retirer, totalement ou partiellement, dispose de deux moyens compte tenu de la variabilité du capital:

- 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 par la SCPI (retrait) qui est demandé à la Société de Gestion dans le cadre de la variabilité du capital de la Société, auquel se substituerait, en cas de blocage des retraits, la cession des parts sur le marché secondaire dans le cadre de l'article L.214-59 du Code Monétaire Financier.

2 – VENTE DES PARTS SANS INTERVENTION DE LA SOCIETE DE GESTION :

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

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 ASSOCIES

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) 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 : Il n'y a pas de souscription, mais il existe un fonds de remboursement permettant le règlement des parts : la valeur de remboursement ne pourra être supérieure à la valeur de réalisation en vigueur ni inférieure à celle-ci diminuée de 10 %.
A la date de la présente note, il n'existe pas de fonds de remboursement.
- Situation 3 : S'il n'existe pas de fonds de remboursement et lorsque la Société de Gestion constate que les demandes de retrait inscrites depuis plus de douze 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. Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L.214-50 du code monétaire et financier. Conformément à l'article 422-37 du Règlement Générale de l'Autorité des marchés financiers, si le retrait n'est pas compensé, le remboursement ne peut s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminuée de 10%.

Dans ce dernier cas, les associés sont informés par la Société de Gestion du nécessaire report de l'opération de retrait.

b) Prix de retrait :

- Situation 1 : 203,65 € par part, selon les conditions de souscription à compter du 22 août 2013
- 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.
Les parts seront annulées

CHAPITRE III - FRAIS

1 - COMMISSION DE SOUSCRIPTION

La Société de Gestion perçoit, une commission de souscription de 10% HT 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.

2 - COMMISSION DE GESTION

La Société de Gestion perçoit une commission de gestion de 9,3% HT, sur les produits locatifs HT encaissés et les produits financiers nets.

Cette commission de gestion est réglée mensuellement. 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 bénéficiaires, 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.

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

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.

En cas de démembrement de propriété et à défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la Société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est seul convoqué aux Assemblées Générales tant Ordinaires qu'Extraordinaires. Il a seul droit d'y assister et de prendre part aux votes et consultations par correspondance, quelle que soit la nature de la décision à prendre.

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 être également 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 noms, 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 BENEFICES 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 2012, cette provision représente 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 FICOMMERCE).

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 conditions exposées ci-après sont celles en vigueur au moment de la mise à jour de la présente note d'information (juillet 2013).

Toute modification du régime actuel (notamment en ce qui concerne les taux de prélèvement ou d'abattement) sera immédiatement notifiée aux associés par la voie du bulletin trimestriel d'information.

➤ Revenus

Les Sociétés Civiles de Placement Immobilier sont soumises aux dispositions de l'article 8 du Code Général des Impôts prévoyant l'imposition du revenu au niveau des associés et non à celui de la Société elle-même.

Chaque associé personne physique (ou Société non commerciale) est imposé, non pas sur le revenu qu'il perçoit mais sur la part, calculée au prorata des droits et de la jouissance de ses parts, du revenu brut de la Société avant frais d'exploitation et dotation aux comptes d'amortissements et de provisions.

La partie de ce revenu qui provient des loyers, entrant dans la catégorie des revenus fonciers, bénéficie d'un certain nombre de déductions (travaux d'entretien, frais réels de Gestion, intérêts d'emprunt, etc...). Depuis l'imposition des revenus de 2006, l'abattement de 14 % a été supprimé.

Si l'associé n'a pas la qualité de résident français, il sera imposé en France selon la méthode exposée ci-dessus, sachant que la tranche minimale d'imposition est de 20 %. Si l'associé est résident dans l'un des nombreux pays ayant signé avec la France une convention fiscale, il n'aura pas à déclarer à nouveau ces revenus dans son pays de résidence.

Si l'associé est une personne morale assujettie à l'impôt sur les Sociétés, le revenu imposable est déterminé conformément aux règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux, notamment en matière d'amortissement.

Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement des revenus financiers produits par le placement de la trésorerie disponible.

Les revenus financiers versés par la SCPI, issus du placement de trésorerie de cette dernière en produits de placements à revenu fixe (comptes à terme ou certificats de dépôts négociables) pouvaient être soumis jusqu'au 31 décembre 2012, sur option du contribuable, à un prélèvement forfaitaire libératoire de l'impôt sur le revenu au taux de 24 % (hors prélèvements sociaux). Ce n'est qu'en l'absence d'application du prélèvement libératoire que les produits en cause étaient imposés à l'impôt sur le revenu selon le barème progressif.

A compter du 1er janvier 2013, et depuis le vote de la loi de finances pour 2013, les produits de placement à revenu fixe sont soumis à l'impôt sur le revenu selon les modalités suivantes :

1) Associés percevant des produits de placement pour un montant inférieur à 2 000 €

Ces associés qui perçoivent au maximum 2 000 € de ces produits (de la SCPI et d'autres parties versantes) peuvent opter pour une imposition au taux de 24 %.

Cette option est exercée sur la déclaration annuelle de revenus.

En outre, s'ils remplissent les conditions légales, ces mêmes associés peuvent demander à être dispensés du prélèvement à la source (voir ci-dessous).

2) Associés percevant des produits de placement pour un montant supérieur à 2 000 €

Pour ces autres associés, le régime applicable est le suivant :

- Le principe

(i) Tout d'abord, un prélèvement à la source (donc par la SCPI) est obligatoire, à un taux de 24 % ;

(ii) Puis l'associé bénéficiaire du revenu le fait figurer sur sa déclaration annuelle de revenus, pour qu'il soit imposé selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Bien entendu, l'impôt payé au titre du prélèvement est imputé sur celui dû au titre de l'impôt sur le revenu.

Le prélèvement effectué par la SCPI fonctionne ainsi comme un acompte.

- L'exception

Les contribuables dont le revenu de référence (information figurant sur l'avis d'imposition de l'avant dernière année précédant le paiement de ces revenus) est inférieur à 25 000 € pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs, et à 50 000 € pour les contribuables soumis à une imposition commune, peuvent demander à être dispensés de ce prélèvement à la source.

A cet effet, ils adressent à la partie versante au plus tard le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement une attestation sur l'honneur indiquant qu'ils remplissent la condition décrite ci-dessus.

La dispense du prélèvement à la source n'est qu'une modalité simplifiée du paiement de l'impôt : le bénéficiaire doit bien déclarer le revenu perçu sur sa déclaration annuelle de revenus.

Les prélèvements sociaux (CSG, CRDS, prélèvement social et contributions additionnelles) sont toujours effectués par la SCPI. Ils représentent 15,50 % selon les taux actuellement en vigueur.

La Société de Gestion détermine chaque année le montant du revenu net imposable de chaque associé et envoie à chacun d'eux un relevé individuel.

➤ Plus-values de cession

Le régime de taxation des plus-values des particuliers provenant de la cession d'immeubles ou de parts de Sociétés à prépondérance immobilière (dont les parts de SCPI) est le suivant :

- sont concernés les particuliers (personnes physiques) et les Sociétés non assujetties à l'imposition sur les Sociétés qui réalisent des plus-values immobilières dans le cadre de leur patrimoine privé
- les plus-values immobilières sont soumises à un prélèvement forfaitaire de 19 % pour les associés résidents. Pour les non-résidents, le taux est également de 19 % s'ils sont domiciliés dans un Etat membre de l'Espace économique européen mais il est porté à 33,33% dans la majorité des autres cas et à 75% dans le cas de résidents d'un Etat ou territoire « non coopératif ».

Ces taux sont majorés des prélèvements sociaux de 15,50 %.

- la déclaration des plus-values immobilières et le paiement de l'impôt correspondant sont effectués opération par opération
- sont exonérées les plus-values réalisées à l'occasion de cessions à titre onéreux de biens immobiliers ou droits relatifs à ces biens (nue-propriété, usufruit) dont le montant n'excède pas 15.000 €. Ce montant s'apprécie opération par opération mais ne s'applique pas aux droits sociaux dont les parts de SCPI.
- depuis le 1^{er} février 2012, la plus-value brute (prix de cession – prix d'acquisition) est diminuée d'un abattement progressif tenant compte de la durée de détention. Ainsi :
 - aucun abattement n'est pratiqué au titre des 5 premières années de détention ;
 - un abattement de 2 % est appliqué pour chaque année de détention de la 6^e à la 17^e année ;
 - un abattement de 4 % est appliqué pour chaque année de détention de la 18^e à la 24^e année ;
 - un abattement de 8 % est appliqué pour chaque année de détention au-delà de la 24^e année ;

Ce qui conduit à une exonération définitive après 30 ans de détention.

- lorsque la plus-value est supérieure à 50 000 euros, une taxe sur les plus-values immobilières élevées est due (i) selon le barème ci-dessous (CGI, ART. 1609 nonies G) :

| Modalités de calcul de la taxe | |
|---|----------------------------------|
| Montant de la plus-value imposable (ii) | Montant de la taxe (iii) |
| De 50 001 € à 60 000 € | 2 % PV – (60 000 – PV) x 1/20 |
| De 60 001 € à 100 000 € | 2 % PV |
| De 100 001 € à 110 000 € | 3 % PV – (110 000 – PV) x 1/10 |
| De 110 001 € à 150 000 € | 3 % PV |
| De 150 001 € à 160 000 € | 4 % PV – (160 000 – PV) x 15/100 |
| De 160 001 € à 200 000 € | 4 % PV |
| De 200 001 € à 210 000 € | 5 % PV – (210 000 – PV) x 20/100 |
| De 210 001 € à 250 000 € | 5 % PV |
| De 250 001 € à 260 000 € | 6 % PV – (260 000 – PV) x 25/100 |
| Supérieur à 260 000 € | 6 % PV |

(PV = montant total de la plus-value imposable)

(i) La taxe s'applique aux plus-values réalisées au titre des cessions à titre onéreux :

- relevant du régime d'imposition des plus-values des particuliers prévu aux articles 150 U et 150 UB à UD du CGI (biens ou droits immobiliers, parts de Sociétés ou groupements à prépondérance immobilière qui relèvent des articles 8 à 8 ter du CGI, parts de fonds de placement immobilier mentionnés à l'article 239 nonies du CGI, tout ou partie des droits représentatifs de biens ou droits immobiliers du patrimoine fiduciaire) ;
- soumises au prélèvement en application du 3 du I de l'article 244 bis A du CGI (biens ou droits immobiliers situés en France, parts de FPI, de SIIC, de SPICAV dont l'actif est principalement constitué directement ou indirectement de biens ou droits immobiliers situés en France, titres de Sociétés ou organismes cotés ou non cotés sur un marché français ou étranger à prépondérance immobilière française).

Elle est due par :

- les personnes physiques ou les Sociétés ou groupements qui relèvent des articles 8 à 8 ter du CGI, c'est-à-dire des Sociétés non soumises à l'impôt sur les Sociétés ;
- les contribuables assujettis à l'impôt sur le revenu qui ne sont pas fiscalement domiciliés en France soumis au prélèvement prévu à l'article 244 bis A du CGI.

La taxe ne s'applique pas aux plus-values réalisées lors de la cession à titre onéreux de terrains à bâtir ou de droits s'y rapportant. Il s'agit des terrains à bâtir au sens de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) sur les opérations immobilières, définis au 1° du 2 du I de l'article 257 du CGI.

La taxe s'applique aux plus-values réalisées au titre des cessions intervenues à compter du 1er janvier 2013, à l'exception de celles pour lesquelles une promesse de vente a acquis date certaine avant le 7 décembre 2012.

(ii) La taxe s'applique aux plus-values imposables d'un montant supérieur à 50 000 €.

(iii) Lorsque la plus-value imposable est supérieure à 50 000 €, la taxe est calculée dès le premier euro, sur le montant total de la plus-value imposable (PV).

Les plus-values taxables résultant de la vente d'immeubles appartenant à une SCPI sont acquittées par la SCPI lors de chaque transaction, pour le compte des associés relevant du régime des particuliers présents au jour de la vente et au prorata des droits sociaux qu'ils détiennent dans la Société.

Afin de permettre le recouvrement des sommes avancées par la Société auprès des associés concernés et d'adapter ces nouvelles dispositions au traitement comptable de telles opérations, l'Assemblée Générale du 3 juin 2005 a autorisé la Société de Gestion à prélever, sur la plus-value dégagée, un montant égal à l'impôt qui aurait été acquitté si tous les associés relevaient du régime d'imposition des particuliers résidant en France, destiné:

- à apurer, par compensation, la créance de la Société correspondant à l'impôt avancé pour le compte des associés redevables et présents au jour de chaque opération de cession ; le complément pour certaines catégories d'associés assujettis à un taux supérieur étant prélevé sur les distributions de revenus,
- à être distribué, en tout ou partie, aux autres associés qui, en raison de leur statut fiscal ou de leur date d'entrée dans la Société, ne sont pas, en tout ou partie, assujettis à cet impôt.

Les plus-values taxables résultant de la vente de parts sociales sont acquittées par les cédants, opération par opération et ce, avant les formalités d'enregistrement.

Toutefois, lorsque la cession porte sur des parts de SCPI dans le cadre du marché règlementé (confrontation des ordres d'achat et de vente), c'est la Société de Gestion qui se charge des formalités déclaratives et du paiement de l'impôt par prélèvement sur le prix de vente. Afin que la Société de Gestion puisse procéder à ces formalités, les associés devront fournir, en même temps que l'ordre de vente, toutes les informations nécessaires au calcul de l'impôt (date et prix d'acquisition des parts, frais éventuels) et mandater la Société de Gestion. Ils devront certifier sur l'honneur l'exactitude des renseignements qu'ils fournissent et déclarer qu'ils reconnaissent demeurer personnellement responsables de l'impôt et notamment des droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle.

En outre, dans l'hypothèse où le cédant est redevable envers la Société d'une quote-part d'impôt au titre des plus-values immobilières acquittée par la Société lors d'une ou plusieurs cessions d'actifs appartenant à la SCPI, tel qu'exposé plus haut, la Société de Gestion procède au prélèvement des sommes éventuellement dues par le cédant sur le prix de vente.

Pour l'associé personne morale assujetti à l'impôt sur les Sociétés, c'est le régime des plus-values à long terme ou des plus-values à court terme en matière de bénéfices industriels et commerciaux qui s'applique intégralement.

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 des Commissaires 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 événements 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 : « FICOMMERCE »
- SIEGE SOCIAL : 41 Rue du Capitaine Guynemer – 92200 COURBEVOIE
- NATIONALITE : Française
- REGISTRE DU COMMERCE : 337 633 861 RCS NANTERRE
- FORME JURIDIQUE : FICOMMERCE 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 Affiches Parisiennes, le 25 avril 1986.
- 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 99 années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, 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 : 765 000 000 €

2 - ADMINISTRATION

a) Situation actuelle :

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

| | |
|-----------------------------|---|
| ➤ Siège social | : 41 Rue du Capitaine Guynemer – 92200 COURBEVOIE |
| 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.

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

- PARTICIPATIONS SERVICES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS
- sigle : PS2I : 99,99 %
- DIVERS : 0,01 %

CONSEIL D'ADMINISTRATION

- Monsieur Patrick LENOEL- Président Directeur Général
- Monsieur Bertrand COTE - Administrateur
- PS2I - Représentée par Monsieur Bertrand COTE- Administrateur
- Monsieur Henri de GAUDEMARIS - Administrateur
- Madame Michèle SEPHONS - Administrateur

b) **Projet de fusion des Société de Gestion UFFI REAM et FIDUCIAL GERANCE:**

Un projet de fusion, par voie d'absorption, de la société FIDUCIAL GERANCE par la société UFFI REAM est prévu pour le 30 septembre 2013. Dans ce même temps, UFFI REAM changera de dénomination sociale pour devenir FIDUCIAL GERANCE

3 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance assiste la Société de Gestion dans ses fonctions de Gestion, de direction, et d'administration. Il présente à l'Assemblée Générale Ordinaire un rapport sur la Gestion de la Société.

Ce Conseil est composé de sept membres au moins pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire et de quinze membres au plus pendant une période transitoire expirant lors de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014, puis de douze membres au plus à compter de cette Assemblée.

L'Assemblée Générale Ordinaire aura la faculté de fixer, pour une durée déterminée ou indéterminée, le nombre des membres du Conseil de Surveillance dans la limite du nombre maximum prévu au présent article. Par dérogation à ce qui suit, l'ensemble des mandats des membres du Conseil de Surveillance, sur la période transitoire, expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice 2014. Le Conseil de Surveillance sera alors renouvelé dans son intégralité.

Les membres du Conseil de Surveillance ont droit à une rémunération qui est également fixée par l'Assemblée Générale Ordinaire. Ils sont nommés pour trois exercices. Ils sont toujours rééligibles. Leurs fonctions expirent après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur les comptes du troisième exercice, sauf prorogation exceptionnelle de deux ans au plus de cette durée régulièrement décidée par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés.

A la date de délivrance du visa de l'AMF, le Conseil de Surveillance se compose des quinze (15) 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 Georges CALSINA, Président | Ingénieur électricien technico-commercial CGELEC - retraité | 31 décembre 2014 |
| AEP-ASSURANCES EPARGNE PENSION, représentée par Monsieur Gilles SAINTE-CATHERINE | | 31 décembre 2014 |
| BTP PREVOYANCE, représentée par Monsieur Dominique de SAIVRE | | 31 décembre 2014 |
| MATIGNON FINANCES, représentée par Monsieur Franck ROSSARD | | 31 décembre 2014 |
| SNRT-Société Nouvelle de Réalisations Techniques, représentée par Monsieur Dominique CHUPIN | | 31 décembre 2014 |
| Monsieur Jacques BALESSSE | Président de la Société JFB FINANCES SA - Membre de la compagnie des conseils et experts financiers | 31 décembre 2014 |
| Monsieur Bernard COTTIN | Gérant du cabinet Bernard Cottin (conseiller en investissement financier) | 31 décembre 2014 |
| Monsieur Eric GERNER | Cadre supérieur (Groupe Crédit Agricole) | 31 décembre 2014 |
| Monsieur Robert MICHEL | Retraité de l'Education Nationale et de la Caisse des chirurgiens dentistes | 31 décembre 2014 |
| ACMN-VIE-Assurances Crédit Mutuel Nord Vie SA, représentée par Madame Valérie DEPPE | | 31 décembre 2014 |
| Monsieur Jean-Claude LEFEVRE | Gérant de la Société Lefèvre Distributions - Retraité | 31 décembre 2014 |
| Monsieur Michel MANI | Président de la Société Bottin Cartographes | 31 décembre 2014 |
| Monsieur Jean OUSTRIN | Retraité – Conseiller pharmaceutique – Doyen de la faculté de pharmacie de Toulouse | 31 décembre 2014 |
| Monsieur Antoine PATTE | Vice Président pour la division média de Data Direct Networks | 31 décembre 2014 |
| AFI-ESCA, représentée par Monsieur Jean-Claude JEGOU | | 31 décembre 2014 |

4 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

- Co Commissaires aux Comptes titulaires :
CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIES, représenté par Mr Stéphane LIPSKI, 19 rue Clément Marot - 75008 PARIS,
Cabinet ESCOFFIER, représenté par Monsieur Serge BOTTOLI, 40 rue Laure Diebold - 69009 LYON.
- Co Commissaires aux comptes suppléants :
Jean-Jacques DEDOUIT, 19 rue Clément Marot - 75008 PARIS,
Cabinet Paul CASTAGNET représenté par Monsieur Joël MICHEL, 9 rue de l'Echelle - 75001 PARIS.

5 - EXPERT IMMOBILIER

La Société BNP REAL ESTATE Expertise 167 quai de la Bataille de Stalingrad - 92867 Issy-les Moulineaux Cedex, désignée par l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 11 juin 2013 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

Toute personne désirant obtenir des renseignements ou précisions complémentaires sur la Société peut également :

- s'adresser à la personne responsable du Service Associés : Madame Carole GIULIANI-THIOLAS-01.49.97.56.11
- consulter le site Internet de la Société de Gestion www.uffi.fr ou www.fiducial-gerance.fr à partir du 30 septembre 2013.

PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION

La Société UFFI REAM, 41 Rue du Capitaine Guynemer – 92200 COURBEVOIE, représentée par Monsieur Patrick LENOEL

La Société de Gestion UFFI REAM,

Patrick LENOEL

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° 13-21 en date du 2 août 2013.

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.