



## FICOMA

### BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION 2010-01

Période analysée  
Du 01-01-2010 au 31-03-2010

Période de validité  
Du 01-04-2010 au 30-06-2010

#### QUESTIONNAIRE « ENTREE EN RELATION INVESTISSEURS »

Vous avez été destinataire du **questionnaire « Entrée en relation Investisseurs »**. Conformément aux exigences réglementaires en vigueur qui **visent notamment à renforcer la protection des investisseurs**, UFFI REAM est en effet soumise aux dispositions de la Directive MIF (Directive Marchés d'Instruments Financiers).

Certaines questions peuvent présenter un caractère parfois très personnel. Cependant, il s'agit de la **stricte application de la réglementation en vigueur** (art. 314-44, 314-46 et 314-47 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers), et notamment d'une recommandation émise par l'Autorité des Marchés Financiers en avril 2009, **visant à renforcer votre protection**.

Nous vous rappelons que toutes ces informations sont traitées dans le plus strict respect des règles de confidentialité.

Nous vous remercions de bien vouloir nous retourner ce questionnaire une fois complété, si cela n'avait pas encore été fait :

par courrier postal : UFFI REAM - Service Investisseurs  
24 rue Jacques Ibert - 92300 LEVALLOIS-PERRET  
ou par courrier électronique : [associes@uffi.fr](mailto:associes@uffi.fr).

Par ailleurs, votre interlocuteur habituel se tient à votre entière disposition pour vous fournir toute information complémentaire.

#### JUSTIFICATIF DE DOMICILE

Pour tout achat de parts d'une SCPI gérée par UFFI REAM, nous vous remercions de bien vouloir joindre au dossier de souscription un justificatif de domicile datant de moins de trois mois (facture EDF, facture téléphone, etc ...).

Cette disposition s'inscrit dans le cadre de la lutte contre le blanchiment des capitaux et contre le financement du terrorisme, conformément à l'ordonnance n° 2009-104 du 30 janvier 2009, qui transpose en droit français les dispositions de la directive n° 2005-60-CE et de sa directive d'application 2006-70-CE, dite « Troisième Directive LAB ».

#### ASSEMBLEE GENERALE

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

**Judi 10 juin 2010 à 16 heures.**

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

#### FISCALITE

##### Impôt de solidarité sur la fortune - I.S.F.

A titre indicatif, valeur de retrait de la part au 31.12.2009 = 975,05 €

##### Produits financiers

La trésorerie de la SCPI est placée en certificats de dépôt. La loi de financement de la Sécurité Sociale a généralisé la « retenue à la source » des prélèvements sociaux (12,10%), applicable à tous les produits de placement à revenu fixe, *quel que soit le régime d'imposition*.

Les prélèvements sur les produits financiers versés par votre SCPI sont les suivants :

- soit, vous avez opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire au taux de 30,10% (18% d'impôt + 12,10% de prélèvements sociaux) : les produits financiers que vous percevez sont nets de toute imposition,
- soit, vous avez opté pour la déclaration personnelle : la société de gestion procède à la retenue à la source des prélèvements sociaux (12,10%). Vous serez imposables sur les revenus financiers, déduction faite des prélèvements sociaux.

#### UFFI REAM

24, rue Jacques Ibert - 92533 Levallois-Perret Cedex - Tél. : 01 47 59 27 57 - Fax : 01 47 59 28 57 - [www.uffi.fr](http://www.uffi.fr)  
Société de gestion de portefeuille - Agrément AMF n° GP-08000009 du 27 mai 2008

## **INFORMATIONS GENERALES**

---

### **Conditions de retrait des parts et jouissance des parts**

Toute demande de retrait doit être adressée à la société de gestion en courrier recommandé avec accusé de réception, accompagnée du ou des certificat(s) nominatif(s) original(aux). Les demandes sont traitées en fin de mois, en fonction des souscriptions pouvant compenser les retraits.

Les parts retirées du capital cessent de participer aux distributions de dividende le jour du règlement effectué au vendeur.

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

### **Changements d'adresse ou de RIB**

Les changements d'adresse ou de RIB peuvent être adressés directement à UFFI REAM. Ces modifications doivent nous parvenir 15 jours avant la fin d'un trimestre. Pour les modifications de domiciliation bancaire, prière de joindre un R.I.B. informatisé en rappelant votre numéro d'associé. Les modifications d'option fiscale sur les produits financiers peuvent être adressées avant le 31 décembre de l'année concernée.

# SCPI FICOMA

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable type « Commercial »

Date de création : 7 juillet 1983

Note d'information : visa AMF SCPI n° 06-10 du 9 juin 2006, actualisation visa AMF SCPI n° 07-20 du 19 juin 2007, additif de novembre 2007 et actualisation du 5 décembre 2008

## CAPITAL

Capital nominal au 01.01.2010		83 776 637,00 €
Capital nominal au 31.03.2010	114 400 parts	87 287 200,00 €
Capitaux collectés au 31.03.2010		112 881 577,33 €
Capital autorisé	164 226 parts	125 304 438,00 €
Capitalisation au 31.03.2010 (en prix de souscription)		123 552 000,00 €
Nominal		763,00 €
Valeur de réalisation au 01.01.2010		1 000,34 €
Nombre de parts souscrites au 31.03.2010		114 400
Nombre d'associés		1 831

### Augmentation de capital en cours

- Conditions de souscription à compter du 15 décembre 2008 :

Nominal	763,00 €
Prime d'émission	212,05 €
Commission de souscription 10,764% TTC	104,95 €
Somme payée par le souscripteur	1 080,00 €

- Libération : totalité du prix à la souscription.

LA SOCIETE DE GESTION NE GARANTIT PAS LE RACHAT DES PARTS.

## CONDITIONS DE CESSION

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

### CESSION AVEC INTERVENTION DE LA SOCIETE DE GESTION

1. Soit il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur : remboursement du nominal + prime d'émission, soit 975,05 €.
2. Soit il n'y a pas de demande de souscription, mais si l'Assemblée Générale a décidé la création et la dotation d'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%. Cette valeur de réalisation est calculée d'après les comptes et l'inventaire du patrimoine, arrêtés au 31 décembre de l'exercice. A la date de la présente actualisation, il n'a pas été constitué ni doté de fonds de remboursement.
3. Soit il n'existe pas de fonds de remboursement et les parts n'ayant pas trouvé d'acquéreurs 12 mois après leur inscription conformément à l'article L.214-59 du Code Monétaire et Financier, représentent au moins 10 % des parts :
  - information de l'AMF par la société de gestion ;
  - convocation d'une A.G.E dans le délai de deux mois suivant l'information de l'AMF par la société de gestion en vue de proposer, soit la diminution du prix de la part, soit la cession d'un ou de plusieurs immeubles, conformément à l'article L.214-50 du Code Monétaire et Financier.

### CESSION DIRECTE ENTRE ASSOCIES

Les conditions sont librement débattues entre les associés.

Prévoir :

- le droit d'enregistrement de 5% à la charge de l'acquéreur,
- un droit fixe de 15,24 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées, perçu par la société de gestion pour les frais de dossier.

### SUCCESSIONS-DONATIONS

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

## MARCHE DES PARTS

	2010	1 <sup>er</sup> trim.
Souscriptions		4 835
Retraits		234
Solde *		4 601

\* vient en augmentation du capital social.

Aucune demande de retrait en attente au 31.03.2010.

Aucune transaction hors marché.

## DISTRIBUTION

	Dividende 2010	1 <sup>er</sup> trim.
Revenus fonciers		14,20 €
Produits financiers *		0,00 €
Total		14,20 €

\* Voir informations générales.

Versement dividende 1<sup>er</sup> trimestre : 23 avril 2010.

A titre de précaution dans un environnement encore instable, il nous a semblé raisonnable de favoriser le renforcement du report à nouveau, en versant un premier acompte sur dividende prudentiel. Bien entendu, cela ne préjuge pas du dividende de fin d'année.

## RENDEMENT

Au 1 <sup>er</sup> janvier	2006	2007	2008	2009	2010
Rendement	6,95 %	6,00 %	5,83%	5,60%	
Prix de souscription	935 €	1 050 €* 1 080 €*	1 080 €*	1 080 €	1 080 €
Dividende**	61 €	63 €	63 €	60,50 €	
Solde exercice	4 €				

\* Au 31 décembre.

\*\* Avant prélèvement libératoire.

## ACTIVITE IMMOBILIERE

### Taux d'occupation

	2010	1 <sup>er</sup> trim.
En surface		88,71%
En loyer		90,14%

### Taux d'encaissement des loyers

	2010	1 <sup>er</sup> trim.
		92,29%

### Situation locative

#### Relocations

• Centre Commercial Espace - 78130 LES MUREAUX pour un loyer annuel de 16 067 € HT	94 m <sup>2</sup>
• 32-34 rue du Marché au vin - 67000 STRASBOURG pour un loyer annuel de 106 040 € HT	510 m <sup>2</sup>
• 6/8 rue Claude Monet - 69330 MEYZIEU pour un loyer annuel de 43 200 € HT	427 m <sup>2</sup>
• 26 rue du Roi de Sicile - 75004 PARIS pour un loyer annuel de 20 000 € HT	29 m <sup>2</sup>
• Les Postillons des Bruyères - 92 310 SEVRES (Bureaux/activités) pour un loyer annuel de 51 975 € HT	693 m <sup>2</sup>
• 5 Quai Jayr - 69009 LYON (Indivision) pour un loyer annuel de 33 396 € HT	203 m <sup>2</sup>

#### Locaux vacants

#### Bureaux

• 9 ter, 11-13, rue Carnot - 94270 LE KREMLIN BICETRE (En arbitrage)	107 m <sup>2</sup>
• 171 rue Veron - 94140 ALFORTVILLE	344 m <sup>2</sup>
• 24 rue Champoulins - 89000 AUXERRE	1 555 m <sup>2</sup>
• 25 rue Louis Vicat - 58000 NEVERS	2 117 m <sup>2</sup>
• 5 Quai Jayr - 69009 LYON (Indivision)	861 m <sup>2</sup>
• Orvault	151 m <sup>2</sup>

#### Locaux commerciaux

• Centre commercial Tête de Pont - 92150 SURESNES (En arbitrage)	132 m <sup>2</sup>
• Zone d'activité de la Fougère - 88150 CHAVELLOT (Indivision)	2 157 m <sup>2</sup>
• 35 rue Emile Barbusse - 78800 HOUILLLES	358 m <sup>2</sup>
• 158 boulevard Charles de Gaulle - 92 700 COLOMBES	68 m <sup>2</sup>
• 1605 Route de Frans - 69 400 Villefranche sur Saône	500 m <sup>2</sup>
• 67 avenue Arnold Netter - 75012 Paris	27 m <sup>2</sup>

### Acquisitions (néant)

### Arbitrages (néant)