

### Orientation de gestion

Ficommerce est une SCPI de rendement à capital variable **spécialisée dans l'immobilier commercial**.

Son patrimoine est composé aux quatre-cinquièmes de commerces (surtout des murs de boutique de centre-ville et de périphérie), mais également de bureaux et plus accessoirement de locaux d'activités. Les actifs sont **situés pour plus de la moitié en régions, le reste se répartissant entre Paris et la région parisienne**.

### Caractéristiques au 31/12/2015

Type de SCPI : Capital variable

Date de création : 1986

Capitalisation : 552,66 Millions €

Nombre d'associés : 7 391

Taux d'occupation <sup>1</sup> : 90,61 %

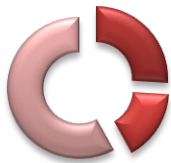
1 : Le TOF se calcule par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupations facturées, ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Report à nouveau cumulé : 1 € / part



### Répartition Géographique

(En Valeur)



■ Ile de France : 26%

■ Paris : 16%

■ Province : 58%

### Répartition Sectorielle

(En Valeur)



■ Bureaux : 15%

■ Commerces : 82%

■ Autres : 3%

### Taux de distribution sur valeur de marché SCPI Ficommerce <sup>2</sup>

2013	5,21%
2014	5,18%
2015	5,04%

<sup>2</sup> Déterminé par le rapport entre le dividende versé au titre de l'année, y compris acomptes exceptionnels, et le prix de part acquéreur moyen de l'année N.

### Valeur de retrait <sup>3</sup>

2013	203,57 €
2014	203,57 €
2015	203,57 €

<sup>3</sup> Les valeurs de retrait sont fixées au 31/12 de chaque année et ne sont donc effectives que l'exercice suivant.

### Les 5 Principaux locataires en % du revenu locatif

Entreprise Locataire	Secteur	% Revenu Locatif
CGI FRANCE	Conseil	3,8 %
BOMBARDIER	Equipementier	2,3 %
BOUL'PAT SERVICES	Commerce de gros	2,1 %
POLE EMPLOI	Service	1,6 %
CABESTO	Commerce détail	1,6 %

Les parts de SCPI d'entreprise sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques, absence de rendement ou perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI. La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI. La SCPI comporte un risque de perte en capital. Les dividendes perçus n'étant pas garantis, ceux-ci peuvent ne pas couvrir les intérêts des prêts dans le cadre d'un achat de parts de SCPI à crédit. Ce produit n'est pas destiné aux US Person.

#### UAF LIFE Patrimoine

SA au capital de 1 301 200 € - 433 912 516 RCS LYON

Enregistrée à l'ORIAS ([www.oriass.fr](http://www.oriass.fr)) sous le n° 07 003 268 en qualité de Courtier d'assurance - filiale de Predica et Spirica - et de Conseiller en Investissements Financiers membre de la CNCIF, association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.

Société sous le contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution - 61 rue Taitbout - 75436 PARIS Cedex 09, et de l'Autorité des Marchés Financiers - 17, place de la Bourse - 75082 PARIS Cedex 02

Une société du Groupe Crédit Agricole Assurances

**AVENANT AU CONTRAT<sup>(2)</sup>**  
**PRECISANT LES CONDITIONS SPECIFIQUES D'INVESTISSEMENT AUX SCPI**  
**ACTIPIERRE EUROPE, EDISSIMMO, EPARGNE FONCIERE, FICOMMERCE, LAFFITTE PIERRE,**  
**LF EUROPIMMO, MULTIMMOBILIER 2, PATRIMMO COMMERCE, PRIMOPIERRE, PRIMOVIE, PFO2, RIVOLI AVENIR**  
**PATRIMOINE, SELECTINVEST 1**

Nom du Souscripteur<sup>(1)(2)</sup> : \_\_\_\_\_ Prénom(s)<sup>(1)(2)</sup> : \_\_\_\_\_  
Nom du Co-Souscripteur<sup>(1)(2)</sup> : \_\_\_\_\_ Prénom(s)<sup>(1)(2)</sup> : \_\_\_\_\_  
Nom du Contrat<sup>(1)(2)</sup> : \_\_\_\_\_  
Numéro de Contrat (sauf en cas de souscription)<sup>(1)(2)</sup> : \_\_\_\_\_  
Ci-après dénommé « Contrat »<sup>(2)</sup>.

Dans le cadre de son(leur) Contrat<sup>(2)</sup>, le(s) (Co-)Souscripteur(s)<sup>(2)</sup> a(ont) la possibilité d'investir tout ou partie de son(leur) épargne sur une ou plusieurs des SCPI suivantes : **Actipierre Europe, Edissimmo, Epargne Foncière, Ficommerce, Laffitte Pierre, LF Europimmo, Mutimmobilier2, Patrimmo Commerce, Primopierre, Primovie, PFO2, Rivoli Avenir Patrimoine, Sélectinvest 1** (ci-après dénommée(s) le « Support »), dans le cadre de son(leur) versement initial, de son(leur) versement complémentaire ou de son(leur) arbitrage selon les conditions décrites ci-après.

**1. LES CONDITIONS D'INVESTISSEMENT SUR LE SUPPORT**

Avant d'investir sur le Support, je (nous) me (nous) suis (sont) assuré(e)(s), grâce aux informations et conseils adaptés, délivrés par mon(notre) conseiller, avoir bien compris la nature du Support et les risques afférents.

Je(Nous) reconnais(sons) avoir été informé(s) que :

- Par dérogation aux Conditions Générales, mon(notre) versement initial ne sera pas investi sur le Fonds défini aux Conditions Générales pendant la durée du délai de renonciation, mais sera investi immédiatement conformément à la répartition que j'(nous) ai(avons) indiquée sur mon(notre) bulletin de souscription<sup>(2)</sup>.
- **Le Support n'est pas éligible aux versements libres programmés, ni aux options d'arbitrages programmés (telles que sécurisation des plus-values, stop loss, investissement progressif, rééquilibrage automatique).**
- L'investissement dans le Support est réalisé sous réserve de l'enveloppe disponible auprès de Spirica.
- **Dans le cadre de mon(notre) Contrat d'assurance, la valeur retenue lors d'un investissement ou d'un désinvestissement sur ce Support est égale à la valeur de retrait<sup>(3)</sup> de la (des) SCPI connue à la date de valeur de l'opération. La valeur de retrait<sup>(3)</sup> représente un pourcentage du prix de souscription<sup>(4)</sup> de la SCPI, ce pourcentage est indiqué dans le tableau ci-dessous.**
- **A chaque investissement sur ce Support, des frais spécifiques au Support, dont le détail est présenté dans le tableau ci-dessous, sont prélevés.**
- Pour un investissement réalisé sur le Support un mois donné, les parts souscrites portent jouissance le premier jour du mois qui suit le mois d'investissement.
- En cas de désinvestissement, par arbitrage ou rachat (partiel, partiel programmé, total) dans un délai de 3 ans suivant l'investissement sur ce Support, une pénalité de 3% sera appliquée sur les sommes brutes rachetées de ce Support.<sup>(5)</sup>
- La totalité des revenus distribués par le Support est redistribuée sur le Contrat<sup>(2)</sup>. Ces revenus sont réinvestis sur le Support, à défaut sur le support Fonds en Euros, à défaut sur une SICAV monétaire, dans les mêmes conditions qu'un versement.
- A noter : le versement des revenus distribués par le Support sur le Contrat<sup>(2)</sup> est réalisé dans les semaines qui suivent la fin d'un trimestre civil et après communication par la (les) société(s) de gestion des montants effectivement distribués. Les revenus sont distribués sur le Contrat<sup>(2)</sup> sur la base du nombre de parts du Support portant jouissance au cours du trimestre concerné et effectivement présentes sur le Contrat<sup>(2)</sup> au jour de la distribution des revenus.
- **L'Assureur ne s'engage que sur le nombre d'unités de compte, mais pas sur leur valeur; la valeur de ces unités de compte, qui reflète la valeur d'actifs sous-jacents, n'est pas garantie mais est sujette à des fluctuations à la hausse ou à la baisse dépendant en particulier de l'évolution des marchés financiers.**

Paraphe(s)

SCPI	Société de gestion	Valeur de retrait <sup>(3)</sup> en % du prix de souscription <sup>(4)</sup>	Frais d'investissement sur la SCPI dans le cadre du Contrat	Site internet de la société de gestion
Actipierre Europe	Ciloger	91%	6,50%	www.ciloger.fr
Edissimmo	Amundi Immobilier	91,6%	6,50%	www.amundi-immobilier.com
Epargne Foncière	La Française REM	92,5%	6,00%	www.lafrancaise-greim.com
Ficommerce	Fiducial Gérance	89,29%	9,21%	www.fiducial-gerance.fr
Laffitte Pierre	NAMI-AEW Europe	90,08%	8,17%	www.namiaeweuropa.com
LF Europimmo	La Française REM	92%	6,50%	www.lafrancaise-greim.com
Multimmobilier 2	La Française AM	92%	6,50%	www.lafrancaise-am.com
Patrimmo Commerce	Primonial REIM	91%	6,50%	www.primonialreim.com
Primopierre	Primonial REIM	89,4%	6,50%	www.primonialreim.com
Primovie	Primonial REIM	90,8%	6,50%	www.primonialreim.com
PFO2	Perial Asset Management	91,5%	6,50%	www.perial.com
Rivoli Avenir Patrimoine	Amundi Immobilier	91,6%	6,50%	www.amundi-immobilier.com
Sélectinvest 1	La Française REM	93,7%	4,25%	www.lafrancaise-greim.com

## 2. DECLARATIONS DU (DES) (CO-)SOUSCRIPTEUR(S)<sup>(2)</sup>

Je(Nous) déclare(ons) avoir pris connaissance des termes du présent avenant.

Je(Nous) déclare(ons) avoir reçu et pris connaissance des statuts et de la (des) note(s) d'information du Support précité. Je(Nous) déclare(ons) avoir été clairement informé(s) qu'en investissant sur des unités de compte, je(nous) prenais(ions) à ma(notre) charge le risque lié à la variation des cours de chacune de celles que j'(nous) ai(avons) souscrites.

Je(Nous) peux(pouvons) consulter la documentation de ce Support sur le site internet de la (des) société(s) de gestion indiqué(s) dans le tableau ci-dessus.

Les informations recueillies font l'objet de la part de Spirica de traitements informatisés destinés à la gestion de ses clients. Les destinataires de ces informations sont les services concernés de Spirica et, le cas échéant, ses sous traitants et prestataires. Les données collectées sont indispensables à cette gestion et pourront également être utilisées dans le cadre des opérations de contrôle et de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

En application des dispositions de la loi Informatique et libertés du 6 janvier 1978 modifiée, vous disposez d'un droit d'accès de rectification, d'opposition et de suppression des données collectées vous concernant qui s'exercent par courrier postal auprès de Spirica - 50-56 rue de la Procession, 75724 Paris Cedex 15 ou par courrier électronique à [informatique-libertes@spirica.fr](mailto:informatique-libertes@spirica.fr), accompagné d'une copie d'un titre d'identité.

Fait à : \_\_\_\_\_, le : \_\_\_\_\_

Signature(s) du (des) (Co-) Souscripteur(s)<sup>(2)</sup> précédée(s) de la mention manuscrite « Lu et approuvé » :

<sup>(1)</sup> Ces données sont obligatoires, à défaut votre demande ne sera pas prise en compte.

<sup>(2)</sup> Les termes « Contrat », « Souscription », « Souscripteur » et « Co-Souscripteur » sont également employés dans le présent document pour une adhésion souscrite dans le cadre d'un contrat collectif.

<sup>(3)</sup> La valeur de retrait par part de SCPI correspond au prix de souscription par part de SCPI diminué de la commission de souscription.

<sup>(4)</sup> Le prix de souscription par part de SCPI est le prix payé par un souscripteur sur le marché primaire dans le cadre d'un investissement réalisé en direct (c'est-à-dire sans passer par un contrat d'assurance-vie/capitalisation).

Ce prix de souscription est égal à la valeur nominale de la part de la SCPI, qui correspond à la valeur de la part au moment de la création de la SCPI, majorée d'une prime d'émission (qui elle-même inclut une commission de souscription) déterminée par la société de gestion.

<sup>(5)</sup> Les contrats avec une date d'effet antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 2015 ne sont pas concernés par cette pénalité.