

Période analysée
Du 01-10-2012 au 31-12-2012

Période de validité
Du 01-01-2013 au 31-03-2013

EDITORIAL

Comment se portent nos SCPI et les marchés immobiliers, et surtout quelles sont les perspectives en ce début 2013 ?

La croissance zéro s'est installée dans notre pays ; elle commence à peser sur les revenus locatifs et donc sur les résultats des SCPI. Non pas tant du fait de la vacance des immeubles, qui augmente, somme toute, assez peu, mais du fait de la santé financière de certains des locataires. Sauf exception, toutefois, les revenus ou les dividendes auront bien résisté en 2012.

L'année économique 2013 restera, sans nul doute, difficile dans l'ensemble. Mais, alors que l'année 2012 s'est mal terminée, on peut espérer que la situation à la fin 2013 soit meilleure. Une amélioration, même modérée, devrait suffire à atténuer les impacts de la crise économique sur les marchés immobiliers et donc sur les performances de nos SCPI. Si cette hypothèse est la bonne, les dividendes 2013 devraient être mieux orientés encore.

Enfin, n'oublions pas qu'avec des taux d'intérêts toujours historiquement au plus bas, le placement en pierre papier SCPI représente un des meilleurs placements disponibles. Certaines SCPI d'UFFI REAM seront ouvertes à la collecte en 2013 et les marchés secondaires recèlent toujours des opportunités intéressantes.

Avec notre fidèle dévouement.

Patrick LENOEL
Président Directeur Général

ACTUALITES

Projet de fusion

Un projet de fusion entre trois SCPI gérées par la société UFFI REAM, qui a rejoint le groupe Fiducial en juillet 2012, est étudié par vos Conseils de Surveillance et votre Société de Gestion.

Nous avons souhaité vous associer le plus tôt possible, avec vos Conseils de Surveillance, à l'élaboration de ce projet, qui permettra de constituer une SCPI de commerces de grande taille, en réunissant les SCPI Cifocoma 3, Cifocoma 4 et Ficoma.

La future SCPI resterait à vocation commerciale et serait d'une taille plus conforme aux nouvelles exigences économiques, permettant une meilleure mutualisation des risques locatifs et une politique d'acquisition d'immeubles plus importants, en limitant voire supprimant les acquisitions en indivision. Le nouvel ensemble offrirait ainsi aux associés une sécurité renforcée et des performances consolidées avec une perspective de développement. Cette future SCPI deviendrait la deuxième plus importante SCPI de commerces.

Un groupe de travail, composé de plusieurs membres de chacun des Conseils de Surveillance, se réunit régulièrement depuis septembre 2012, afin d'examiner le projet sous tous ses aspects, définir les modalités de l'opération et, en particulier, les conditions de fixation des parités d'échange.

Vos Conseils et votre Société de Gestion s'attachent, par ces travaux, à préserver l'intérêt et l'égalité des associés.

Au terme de ce processus, c'est-à-dire début avril 2013, vos Conseils auront à se prononcer définitivement sur le traité de fusion, traité de fusion qui sera soumis à votre vote lors des Assemblées Générales de juin 2013.

Aucune désignation de membres de Conseil de Surveillance n'est donc prévue à l'occasion des Assemblées Générales statuant sur les comptes de l'exercice, du fait de l'opération de fusion. De même, la perspective de la fusion entraînera une autre mesure exceptionnelle : la suspension, pour un temps limité, des souscriptions, comme des retraits, dès que les parités de fusion auront été arrêtées, soit au début du deuxième trimestre 2013.

ACTUALITE FISCALE

Produits Financiers

Les revenus financiers versés par votre 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 imposés selon les modalités suivantes :

ACTUALITE FISCALE (suite)

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 votre SCPI et d'autres parties versantes) peuvent opter pour une imposition au taux de 24%.

Cette option est exercée sur la déclaration annuelle de revenu.

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 :

2.1.- Le principe

(i) Tout d'abord, un prélèvement à la source (donc par votre 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 votre SCPI fonctionne ainsi comme un acompte.

2.2.- L'exception

Les contribuables dont le revenu de référence (information figurant sur votre avis d'imposition annuel) 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.

Pour 2013, qui est la 1^{ère} année d'application du nouveau régime d'imposition des produits de placement à revenu fixe, la loi de finances pour 2013 a prévu que l'attestation mentionnée ci-dessus pouvait être adressée à votre SCPI **au plus tard le 31 mars 2013**, et qu'elle prenait effet pour les revenus versés à compter de la date à laquelle elle était formulée.

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.

Nous attirons l'attention des associés remplissant la condition de revenu et qui souhaitent être dispensés du prélèvement que, dans le silence du bénéficiaire, la partie versante (votre SCPI) doit procéder d'office au prélèvement.

Les modalités d'application des prélèvements sociaux (CSG, CRDS, prélèvement social et contributions additionnelles) ne sont pas modifiées (15,5%).

Ces modifications seront apportées sur votre prochaine distribution du premier trimestre 2013 (versée en avril).

IMPOT DE SOLIDARITE SUR LA FORTUNE - ISF

Impôt déclaratif établi sous votre responsabilité. La valeur communiquée ci-dessous vous est transmise à titre indicatif. Les contribuables doivent évaluer leur patrimoine au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

A titre indicatif, prix de retrait de la part au 31.12.2012 = 203,14 €

INFORMATIONS GENERALES

Conditions de retrait des parts et jouissance des parts

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

Les parts retirées du capital cessent de participer aux distributions de dividende à compter du 1^{er} jour du mois qui suit celui au cours duquel le retrait intervient.

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

Changements d'adresse, de domiciliation bancaire et/ou d'option fiscale

Toute demande de modification doit être adressée directement à UFFI REAM et doit parvenir à la société de gestion avant la fin de chaque trimestre civil.

- Pour les changements d'adresse, prière de joindre un justificatif de domicile datant de moins de 3 mois (facture EDF, facture téléphone, etc ...).
- Pour les modifications de domiciliation bancaire, prière de joindre un R.I.B. informatisé.

SCPI CIFOcoma 3

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

Date de création : 26 mars 1986

Note d'information ayant obtenu le visa AMF SCPI 10-25 en date du 3 septembre 2010

CAPITAL

Capital nominal au 01.01.2012 (1 227 651 parts)	187 830 603,00 €
Capital nominal au 31.12.2012 (1 227 651 parts)	187 830 603,00 €
Capitaux collectés au 31.12.2012	244 738 114,76 €
Capital autorisé : 1 273 293 parts	194 813 829,00 €
Nominal	153,00 €
Valeur de réalisation au 01.01.2012	192,82 €
Nombre de parts souscrites au 31.12.2012	1 239 422
Nombre d'associés	4 402
Capitalisation au 31.12.2012 (en prix de souscription)	278 869 950,00 €

Augmentation de capital en cours

- Conditions de souscription à compter du 22 mai 2012 :
 - Nominal 153,00 €
 - Prime d'émission 72,00 €
 - dont 21,86 € de commission de souscription
 - Somme payée par le souscripteur 225,00 €
- Libération : totalité du prix à la souscription.

Prix de retrait à compter du 22 mai 2012

Prix de souscription - commission de souscription = 203,14 € par part

CONDITIONS DE CESSION

CIFOcoma 3 étant une société à capital variable, tout associé a le droit de demander le retrait de la société, partiellement ou en totalité.

CESSION AVEC INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

- Il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur : remboursement au prix de retrait.
- La société de gestion constate que les parts n'ayant pas trouvé d'acquéreurs 12 mois après leur inscription, conformément à l'article L.214-59 du Code Monétaire et Financier, représentent au moins 10% des parts :
 - information de l'AMF par la société de gestion,
 - convocation d'une A.G.E dans le délai de deux mois suivant l'information de l'AMF par la société de gestion en vue de proposer, soit la diminution du prix de la part, soit la cession d'un ou de plusieurs immeubles, conformément à l'article L.214-50 du Code Monétaire et Financier.

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

MARCHE DES PARTS

LA SOCIÉTÉ NE GARANTIT PAS LE RACHAT (OU LA VENTE) DES PARTS

2012	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.	4 ^{ème} trim.
Souscriptions	3 923	830	1 463	18 138
Retraits	3 923	830	1 463	6 367
Solde *	0	0	0	11 771

* vient en augmentation du capital social.

Transactions hors marché au 4^{ème} trimestre 2012 : 809 parts.

Aucune demande de retrait en attente au 31 décembre 2012.

Cession de gré à gré

Les conditions sont librement débattues entre les intéressés.

Frais à la charge de l'acquéreur :

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

Donations - successions

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

DISTRIBUTION DES REVENUS

Dividende 2012	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.	4 ^{ème} trim.
Revenus fonciers	2,92 €	3,00 €	2,91 €	2,73 €
Produits financiers	0,08 €* 0,00 €	0,00 €	0,09 €**	0,02 €* 0,00 €
Total	3,00 €	3,00 €	3,00 €	2,75 €

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

** avant prélèvement libératoire de 39,50% en cas d'option

Versement dividende 1^{er} trimestre : 25 avril 2012
Versement dividende 2^{ème} trimestre : 25 juillet 2012
Versement dividende 3^{ème} trimestre : 25 octobre 2012
Versement dividende 4^{ème} trimestre : 25 janvier 2013

DVM - TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ

LES PERFORMANCES PASSES NE PRÉJUGENT PAS DES PERFORMANCES FUTURES

Au 31.12	2008	2009	2010	2011	2012
DVM	6,23%	6,14%	5,72%	5,65%	5,26%
Dividende en €* <i>dont % des revenus non récurrents</i>	12,77 <i>0%</i>	12,90 <i>0%</i>	12,15 <i>0%</i>	12,15 <i>0%</i>	11,75 <i>0%</i>
Prix de part moyen de l'année en €	205,05	210,00	212,55	215,00	223,19

* Avant prélèvement libératoire

Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est la division :

- du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values)
- par le prix de part acquéreur (frais et droits inclus) moyen de l'année n.

ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

Taux d'occupation financier (TOF)

(montant total des loyers facturés / montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants)

2012	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.	4 ^{ème} trim.
En loyer *	96,31%	95,38%	93,83%	93,13%

* Taux hors immeubles en arbitrage : 94,02%

Taux d'encaissement des loyers au 31.01.2013

(montant des loyers encaissés / montant des loyers quittancés)

2012	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.	4 ^{ème} trim.
	98%	95,14%	97,11%	93,82%

Situation locative

Relocations sur le trimestre (locaux commerciaux)

- 91 boulevard Sébastopol - 75002 PARIS 315 m²
 - Square du Chêne Germain - 35510 CESSON SEVIGNE 232 m²
 - 32 avenue Pierre Brossolette - 92240 MALAKOFF 408 m²
- pour un loyer annuel total de 221 240 € HT

Nouveaux locaux vacants sur le trimestre (locaux commerciaux)

- Zone d'activité de la Fougère - 88150 CHAVALOT (Indivision) 185 m²
- ZAC Grand Angles - 30133 LES ANGLÉS 602 m²
- Rue Descartes - 02000 CHAMBRY 1 430 m²
- Centre Commercial Les Hauts de Clamart - 92140 CLAMART 69 m² (Indivision)

SCPI CIFOcoma 3

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

Date de création : 26 mars 1986

Note d'information ayant obtenu le visa AMF SCPI 10-25 en date du 3 septembre 2010

Acquisitions

- Par acte authentique signé le 12 octobre 2012, il a été acquis, en pleine propriété, un bâtiment commercial, situé 35 boulevard Victor Bordier à Montigny-les-Cormeilles (95), développant une surface de 3 901 m² et loué au Groupe RAPP.
Cet investissement, d'un montant de 4 727 400 € acte en mains présente un rendement de 6,98%.

- Par acte authentique signé le 27 novembre 2012, il a été acquis, en pleine propriété, un immeuble de bureaux, situé à Saint-Herblain (44). Livré en juillet 2012, l'immeuble, développe une surface de 3 189 m² et est loué au terme d'un bail de 9 ans ferme au COS (Collège d'Ostéopathie Sutherland).
Cet investissement, d'un montant de 6 946 300 € acte en mains présente un rendement de 7,19%.

Arbitrages

- *31 rue de Wattignies à Paris 12ème*

Signature d'un acte de vente le 8 octobre 2012 concernant trois lots de copropriété, deux à usage de boutique et un à usage de local en rez-de-chaussée sur cour, pour un prix net vendeur de 205 000 €.