

Période analysée  
Du 01-04-2013 au 30-06-2013  
Période de validité  
Du 01-07-2013 au 30-09-2013

### EDITORIAL

La conjoncture économique à mi-année est en demi-teinte. Certes, les mauvaises nouvelles paraissent laisser progressivement la place à quelques signes, ténus, non pas d'amélioration, mais d'arrêt de la dégradation de l'activité, donc de l'emploi, ainsi que de la consommation et de la santé financière des entreprises.

Le marché immobilier demeure hésitant : d'un côté, des investisseurs toujours à l'affut des placements les plus sécurisés qui conduisent à des tensions de prix localisées, de l'autre, des locataires, en souffrance, qui essaient d'alléger leurs coûts immobiliers, tirent les loyers à la baisse ou réduisent leur demande de m<sup>2</sup>.

On constate, toutefois, du moins chez les SCPI d'Uffi Ream, une accalmie dans la croissance des impayés. Ce qui n'en donne que plus de prix à l'évolution des taux d'occupation, qui se maintiennent à un niveau correct et progressent même, entre le premier et le second trimestre (93,7% contre 92,9% en moyenne)

Dans cet environnement, somme toute moins détérioré que prévu (des revenus qui résistent et des charges exceptionnelles dues à la crise qui plafonnent), les résultats prévisionnels, comme ceux constatés au premier semestre, font preuve d'une belle robustesse. Certaines SCPI sont même sur une tendance de progression de revenu entre 2012 et 2013. Dans un souci de prudence, néanmoins, la société de gestion a reconduit au second trimestre les dividendes précédents, se réservant la possibilité, en fin d'année, de donner un léger coup de pouce à certains d'entre eux, tout en faisant progresser les mises en réserve, là où il apparaîtra des marges de manoeuvre.

Un début d'été encourageant donc pour les SCPI, d'autant que les assemblées annuelles se sont déroulées dans des conditions tout à fait satisfaisantes, à preuve la participation importante aux réunions et aux votes, ainsi que les résultats obtenus.

Les assemblées générales du mois de juin ont ainsi renouvelé leur confiance à vos conseils de surveillance et à votre société de gestion. Le projet de fusion-absorption des SCPI FICOMA, CIFOCONA 4 par CIFOCONA 3 a été également approuvé.

La fusion, cette fois, des deux sociétés de gestion du groupe Fiducial (Uffi Ream et Fiducial Gérance) interviendra le 30 septembre prochain. Elle avait recueilli l'aval de l'Autorité des marchés financiers en juin. Le changement de nom de votre société de gestion, qui sera dénommée FIDUCIAL GERANCE à l'issue de la fusion, a été approuvé par l'ensemble des assemblées générales tenues au mois de juin.

Les équipes d'Uffi Ream et Fiducial Gérance se joignent à moi pour vous souhaiter d'excellentes vacances.

Avec notre fidèle dévouement.

Patrick LENOEL  
Président Directeur Général

### NAISSANCE DE FICOMMERCE

Les 25 et 26 juin 2013, les associés des SCPI CIFOCONA 4 et FICOMA, réunis en Assemblée générale extraordinaire, ont approuvé le projet de fusion-absorption de leur SCPI par la SCPI CIFOCONA 3. Les associés de CIFOCONA 3 se sont également prononcés en faveur de la fusion. La fusion est juridiquement réalisée par cette approbation et prend effet rétroactivement au 1<sup>er</sup> janvier 2013.

L'Assemblée générale extraordinaire de CIFOCONA 3 a également validé la nouvelle dénomination sociale de la SCPI fusionnée : **FICOMMERCE**. CIFOCONA 3, CIFOCONA 4 et FICOMA deviennent désormais **FICOMMERCE**.

**FICOMMERCE** est la 2<sup>ème</sup> SCPI « commerce » de la Place avec 7 500 associés et un patrimoine immobilier géré de près

de 500 millions d'€, constitué de 385 immeubles pour une surface globale de plus de 280 000 m<sup>2</sup>.

Les caractéristiques définitives de la Société, notamment en termes de capital et nombre de parts, n'ont été connus qu'à l'issue du traitement des rompus et constatations de l'augmentation de capital résultant de l'émission de parts nouvelles destinées à rémunérer les apports des associés des deux SCPI absorbées.

Les associés de la SCPI absorbante CIFOCONA 3 (**FICOMMERCE**) conservent le même nombre de parts.

Les associés de FICOMA ont reçu, rappelons le, 5 parts de **FICOMMERCE** pour 1 part de FICOMA et les associés de CIFOCONA 4 ont reçu 6 parts de **FICOMMERCE** pour 5 parts de CIFOCONA 4.

Sur les 367 associés de CIFOcoma 4 concernés par un « rompu », 157 ont fait le choix de souscrire une part supplémentaire de **FICOMMERCE**, soit un montant de capital supplémentaire de 16 834,11 €. En revanche, 210 associés ont demandé le remboursement de leur rompu, soit un montant de 21 010,67 €. Celui-ci leur a été versé début août 2013.

Tous les associés de la SCPI **FICOMMERCE**, qu'ils soient anciens associés de CIFOcoma 3, CIFOcoma 4 et FICOMA, reçoivent avec le présent Bulletin Trimestriel d'Information un relevé de situation leur indiquant le nombre et les numéros de parts qu'ils détiennent dans **FICOMMERCE**.

#### Distribution de l'acompte sur dividende du 2ème trimestre 2013

L'effet rétroactif de la fusion au 1<sup>er</sup> janvier 2013 conduit à ce que tous les associés de **FICOMMERCE** reçoivent au titre de l'année 2013 un dividende par part identique.

L'acompte sur dividende du 1<sup>er</sup> trimestre 2013 avait été calculé sur les résultats connus et prévisionnels de chacune des 3 SCPI. L'acompte sur dividende du 2<sup>ème</sup> trimestre 2013, versé fin juillet, à chaque associé a donc été ajusté, en fonction des SCPI d'origine, pour tenir compte de ce qui avait été versé dans chacune des 3 SCPI au titre du 1<sup>er</sup> trimestre.

Ainsi à mi-année, tous les associés de **FICOMMERCE** auront reçu le même acompte sur dividende, soit 5,70 € par part, ce qui correspond pour tous les associés à un montant en euros au moins équivalent à celui des deux premiers acomptes versés en 2012 pour chacune des trois SCPI.

#### Marché des parts de Ficommerce

Compte tenu du projet de fusion-absorption et de ses conséquences pour les associés, le marché des parts des trois sociétés concernées a été suspendu depuis le 1<sup>er</sup> juin 2013, et ce jusqu'à la fin du traitement des rompus de la SCPI **CIFOcoma 4**. L'enregistrement des retraits sur les registres a repris depuis le 17 juillet 2013.

La SCPI **FICOMMERCE** ayant obtenu le visa 13-21 de l'Autorité des marchés financiers en date du 2 août 2013, nous vous informons de la reprise de la variabilité du capital à compter du 22 août 2013.

#### Conseil de surveillance

Concernant la désignation des membres du Conseil de surveillance, l'Assemblée générale extraordinaire de CIFOcoma 3 tenue le 26 juin a approuvé les résolutions visant à installer pour une période de 2 ans un conseil de surveillance issu à parité des conseils des trois SCPI fusionnées.

Ainsi, le conseil est actuellement composé des 15 membres suivants :

- Monsieur Georges CALSINA, Président
- Monsieur Jacques BALESE
- Monsieur Bernard COTTIN
- Monsieur Eric GERNER
- Monsieur Jean-Claude LEFEVRE
- Monsieur Michel MANI
- Monsieur Robert MICHEL
- Monsieur Jean OUSTRIIN
- Monsieur Antoine PATTE

- AEP, Assurance Epargne Pension, représentée par Monsieur Gilles SAINTE-CATHERINE
- BTP Prévoyance, représentée par Monsieur Dominique de SAIVRE
- MATIGNON FINANCE, représentée par Monsieur Franck ROSSARD
- AFI-ESCA, représentée par Monsieur Jean-Claude JEGOU
- SNRT, représentée par Monsieur Dominique CHUPIN
- ACMN-Vie, représentée par Madame Valérie DEPPE.

## ACTUALITE FISCALE

Il est rappelé que depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, le prélèvement forfaitaire libératoire sur les produits de placement à revenu fixe est supprimé et est remplacé par un prélèvement à la source obligatoire de 24%. **Les associés dont le revenu de référence fiscal est inférieur à 25.000 € pour un célibataire et 50.000 € pour un couple, peuvent demander à être dispensés de ce prélèvement à la source au plus tard le 30 novembre 2013 pour les revenus versés en 2014.**

Ce prélèvement à la source ne dispense pas de déclarer les produits financiers sur la déclaration annuelle de l'impôt sur le revenu, mais il viendra en déduction de l'impôt à payer, calculé selon le barème progressif.

Ces revenus servent également d'assiette aux prélèvements sociaux au taux actuel de 15,50%.

## 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<sup>er</sup> 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 quatrième 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.

## CHIFFRES CLES

Nombre d'associés	7 401
Nombre de parts	2 337 016

Nombre d'immeubles	385
Surface en m²	280 118

# SCPI FICOMMERCE

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 13-21 en date du 2 août 2013

## CAPITAL

Capital nominal au 01.01.2013 *	(2 278 611 parts)	348 627 483,00 €
Capital nominal au 30.06.2013 **	(2 337 016 parts)	357 563 448,00 €
Capitaux collectés au 30.06.2013		469 588 404,92 €
Capital autorisé : 5 000 000 parts		765 000 000,00 €
Nominal		153,00 €
Valeur de réalisation pour 1 part au 01.01.2013 *		198,46 €
Nombre de parts souscrites au 30.06.2013 **		2 337 016
Nombre d'associés		7 401
Capitalisation au 30.06.2013 (en prix de souscription)		525 828 600,00 €

\* estimé au 01.01.2013 (périmètre fusionné)

\*\* après intégration des rompus

### Augmentation de capital

Compte tenu des valeurs de réalisation et de reconstitution de FICOMMERCE constatées rétroactivement au 1<sup>er</sup> janvier 2013, et après avis du Conseil de surveillance, le prix de souscription de FICOMMERCE a été fixé à 228 € par part pour toutes les souscriptions intervenant à compter du 22 août 2013 (le dernier prix de souscription de CIFOCONA 3 en vigueur depuis le 22 mai 2012 était de 225 €).

#### Conditions de souscription à compter du 22/08/2013 :

Nominal	153,00 €
Prime d'émission	75,00 €
dont 24,35 € de commission de souscription	
Somme payée par le souscripteur	228,00 €

- Libération : totalité du prix à la souscription.

- Minimum de souscription : 10 parts pour les non associés

#### Prix de retrait à compter du 22/08/2013

Prix de souscription - commission de souscription = 203,65 € par part

## CONDITIONS DE CESSION

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

Il est rappelé que compte tenu du projet de fusion-absorption et de ses conséquences pour les associés, le marché des parts des trois sociétés concernées a été suspendu le 1<sup>er</sup> juin 2013. L'enregistrement des retraits sur les registres a repris depuis le 17 juillet 2013. La SCPI FICOMMERCE ayant obtenu le visa 13-21 de l'Autorité des marchés financiers en date du 2 août 2013 nous vous informons de la reprise de la variabilité du capital à compter du 22 août 2013.

### FICOMA

2013	1 <sup>er</sup> trim.	2 <sup>ème</sup> trim.
Souscriptions	367	1 182
Retraits	367	1 182
Solde *	0	0

\* vient en augmentation du capital social.

Transactions hors marché au 2<sup>ème</sup> trimestre 2013 : 63 parts

### CIFOCONA 4

2013	1 <sup>er</sup> trim.	2 <sup>ème</sup> trim.
Souscriptions	8 425	185
Retraits	204	185
Solde *	8 221	0

\* vient en augmentation du capital social.

Aucune transaction hors marché au 2<sup>ème</sup> trimestre 2013.

### CIFOCONA 3

2013	1 <sup>er</sup> trim.	2 <sup>ème</sup> trim.
Souscriptions	22 434	1 251
Retraits	5 795	1 251
Solde *	16 639	0

\* vient en augmentation du capital social.

Aucune transaction hors marché au 2<sup>ème</sup> trimestre 2013.

### 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

La fusion des trois SCPI étant rétroactive au 1<sup>er</sup> janvier 2013, une régularisation a été effectuée lors de la distribution du 2<sup>ème</sup> trimestre 2013 pour les associés des SCPI absorbées, afin que tous les associés de FICOMMERCE perçoivent un dividende identique au titre du 1<sup>er</sup> semestre 2013, soit une régularisation de :

- 0,75 € par part pour les anciens associés de FICOMA
- 0,32 € par part pour les anciens associés de CIFOCONA 4.

La distribution du 2<sup>ème</sup> trimestre 2013 tient compte de cette régularisation. La distribution du 1<sup>er</sup> semestre 2013 s'élève donc à 5,70 € par part de la SCPI FICOMMERCE.

### FICOMA

Dividende 2013	1 <sup>er</sup> trim.	2 <sup>ème</sup> trim.
Revenus fonciers	13,50 €	15,00 €
Produits financiers *	0,00 €	0,00 €
Total	13,50 €	15,00 €

### CIFOCONA 4

Dividende 2013	1 <sup>er</sup> trim.	2 <sup>ème</sup> trim.
Revenus fonciers	3,10 €	3,74 €
Produits financiers *	0,00 €	0,00 €
Total	3,10 €	3,74 €

### CIFOCONA 3

Dividende 2013	1 <sup>er</sup> trim.	2 <sup>ème</sup> trim.
Revenus fonciers	2,85 €	2,85 €
Produits financiers *	0,00 €	0,00 €
Total	2,85 €	2,85 €

\* avant prélèvement obligatoire de 39,50%

Versement dividende 1<sup>er</sup> trimestre : 26 avril 2013

Versement dividende 2<sup>ème</sup> trimestre : 26 juillet 2013

## Régularisation plus-value immobilière (anciens associés de FICOMA)

Votre société de gestion a procédé en 2012 à la vente d'un actif qui a généré une plus-value immobilière fiscalement imposable. Lors de la cession de cet immeuble, la SCPI FICOMA a fait l'avance de l'impôt - retenu par le notaire - aux associés assujettis à l'impôt au taux forfaitaire, présents au jour de la vente, au prorata du nombre de parts qu'ils détenaient.

Conformément à la quatorzième résolution qui a été approuvée par l'Assemblée générale du 11 juin dernier, votre société de gestion a procédé, début août 2013, à une « redistribution » de l'impôt retenu, afin de permettre à la SCPI FICOMA de solder sa créance vis-à-vis de certains associés, tout en respectant l'égalité des porteurs de parts. Pour la plus grande partie des porteurs de parts personnes physiques de cette SCPI, cette opération sera neutre, et consistera en une simple écriture comptable de compensation de la dette de ces porteurs envers la SCPI.

Pour les porteurs de parts non-résidents assujettis au prélèvement fiscal et pour les porteurs de parts non assujettis à l'impôt au taux forfaitaire (personnes morales soumises aux BIC, à l'IS ...), cette opération se traduira par un remboursement, pour les associés présents lors de cette cession, de 1,13 €/ part pour les associés non assujettis et de 0,51€/ part pour les associés non-résidents.

Cette opération avait été prise en compte dans le calcul de la parité.

## PERFORMANCES

LES PERFORMANCES PASSES NE PREJUGENT PAS DES PERFORMANCES FUTURES

Dans le cadre d'une société résultant d'une opération de fusion-absorption, les performances présentées concernent la SCPI absorbante.

### TRI - Taux de rentabilité interne de CIFOcoma 3 au 31.12.2012 (Source IEIF)

	10 ans	15 ans
Taux de rendement interne	10,95%	11,35%

### DVM - Taux de distribution sur valeur de marché de CIFOcoma 3

Au 31.12	2008	2009	2010	2011	2012
DVM	6,23%	6,14%	5,72%	5,65%	5,26%
Dividende en €	12,77	12,90	12,15	12,15	11,75
dont % des revenus non récurrents	0%	0%	0%	0%	0%
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.

## ACTIVITE IMMOBILIERE (informations présentées sur le périmètre fusionné)

### 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)

2013	1 <sup>er</sup> trim.	2 <sup>ème</sup> trim.
En loyer *	94%	94,21%

\* Taux hors immeubles en arbitrage : 95,46%

### Taux d'encaissement des loyers au 31.07.2013

(montant des loyers encaissés / montant des loyers quittancés)

2013	1 <sup>er</sup> trim.	2 <sup>ème</sup> trim.
	96,69%	94,49%

Le taux d'encaissement correspond au % des loyers effectivement encaissés (taux actualisé chaque trimestre) : 96,69% des loyers quittancés au 1<sup>er</sup> trimestre ont ainsi été encaissés au 31 juillet 2013 (soit 7 mois après la date de quittancement) et 94,49% des loyers quittancés au second trimestre étaient encaissés au 31 juillet 2013 (soit 4 mois après la date de quittancement).

### Situation locative

#### Relocations sur le trimestre

• 22 rue Palestro - 75002 Paris (bureaux)	270 m²
• Centre Commercial Les Hauts de Clamart 92140 Clamart (commerces)	51 m²
• 32 avenue Pierre Brossolette - 92240 Malakoff (commerces)	41 m²
pour un loyer annuel total de 126 329 €HT	

#### Nouveaux locaux vacants sur le trimestre

• rue Véron - 94140 Alfortville * (bureaux)	170 m²
• 27/29 rue Jean Jaurès - 94240 L'Hay Les Roses (commerces)	45 m²
• 2/6 rue Charles St Venant - 59000 Lille (commerces)	72 m²
• Centre Commercial Espace - 78130 Les Mureaux (commerces)	143 m²

\*En arbitrage

### Acquisitions (Néant)

### Arbitrages

24 rue des Champoulains à Auxerre (89000)

Signature d'un acte de vente le 14 mai 2013, concernant un lot à usage de bureaux, pour un prix de 350 000 €.

Centre commercial Les Portes de la Ville à Garges-les-Gonesses (95140)

Signature d'un acte de vente le 27 juin 2013, concernant un local commercial, pour un prix de 590 000 €.



FIDUCIAL