

EDITORIAL

L'économie française serait en train de sortir de la récession en cette fin 2013. Il faut souhaiter que ce ne soit pas un mirage, car le marché immobilier locatif a souffert de ces longs trimestres de croissance nulle.

Les loyers ont été mis sous pression, la solvabilité des locataires aussi, il en résulte des revenus locatifs qui, depuis au moins 2 ans, souffrent de la crise.

Pourtant, la plupart des SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance ont des revenus 2013 qui devraient être équivalents ou supérieurs à ceux de 2012. Les taux d'occupation financiers 2013 résistent parfaitement bien : 93% en moyenne, soit un taux équivalent à celui du trimestre précédent, et supérieur à ceux de la fin 2012.

Cette bonne santé n'est pas due au hasard : division des risques, exigence dans les localisations, sélectivité dans le choix des locataires, ténacité dans la gestion du quotidien, font que vos SCPI tirent aussi bien leur épingle du jeu.

La politique suivie par votre Société de Gestion, qui, comme annoncé vient de fusionner avec son homologue du groupe Fiducial et prendre le nom de FIDUCIAL Gérance, s'inscrit plus que jamais dans cette ligne. Il n'est ainsi pas question de laisser la collecte nouvelle s'emballer, comme on le constate ici et là, au détriment de la pérennité de la performance de long terme. Si les SCPI 2013 sont capables de fournir des bonnes performances malgré la crise, c'est bien parce qu'au fil du temps, et malgré les aléas, la sagesse a présidé aux choix d'investissement et de gestion.

Votre Société de Gestion entend bien garder ce cap.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

La fusion de FIDUCIAL Gérance et UFFI Ream, sociétés de gestion agréées AMF, a été réalisée, comme prévu et annoncé, le 30 septembre 2013.

*L'ensemble fusionné prend la dénomination sociale de **FIDUCIAL Gérance** et se transforme en SA à Directoire et Conseil de Surveillance.*

FIDUCIAL Gérance se positionne au 2ème rang des groupes de gestion de SCPI indépendants, et figure parmi les grands gérants de SCPI de « Commerces » avec une part de marché représentant plus de 25% dans cette catégorie.

Patrick LENOEL, Président du Directoire, et Michèle SEPHONS, Directeur Général, ont été désignés dirigeants responsables de la société de gestion de portefeuille FIDUCIAL Gérance.

Jean PAQUAY est nommé Directeur Immobilier et Ludovic GROS, Directeur Financier.

*Les équipes qui étaient en charge de votre SCPI, continuent à œuvrer pour délivrer la meilleure performance à votre SCPI, ainsi que vos interlocuteurs du Service Associés, placés sous la responsabilité de **Carole GIULIANI-THIOLAS**, pour être à votre écoute et répondre à toutes vos questions, et du Service Relations Clients-Partenaires et Développement Commercial placé sous la responsabilité de **Evelyne TILLIER**.*

CHIFFRES CLES

Nombre d'associés	7 358
Nombre de parts	2 337 016

Nombre d'immeubles	385
Surface en m ²	281 385

ACTUALITE

Commercialisation de nos produits

L'entrée en vigueur de la loi Dodd Franck aux Etats-Unis a une incidence sur l'ensemble des sociétés de gestion françaises. Cette loi impose des restrictions et des obligations spécifiques pour la commercialisation de produits de placements financiers à des résidents américains. A ce titre, les parts des SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance ne peuvent désormais plus être souscrites par des « US persons ».

ACTUALITE FISCALE

Il est rappelé que depuis le 1^{er} 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. 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 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 FIDUCIAL Gérance 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 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 30.09.2013 (2 337 016 parts)	357 563 448,00 €
Capitaux collectés au 30.09.2013	469 979 587,67 €
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 30.09.2013	2 337 016
Nombre d'associés	7 358
Capitalisation au 30.09.2013 (en prix de souscription)	532 839 648,00 €

* estimé au 01.01.2013 (périmètre fusionné)

Augmentation de capital

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

Nominal	153,00 €
Prime d'émission	75,00 €
<i>dont 24,35 € de commission de souscription</i>	
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 de la fusion-absorption des SCPI Ficoma, Cifocoma 3 et Cifocoma 4, et de ses conséquences pour les associés, le marché des parts des trois sociétés concernées avait été suspendu le 1^{er} 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, la variabilité du capital a repris à compter du 22 août 2013.

FICOMMERCE

2013	3 ^{ème} trim. (du 17.07 au 30.09.2013)
Souscriptions	16 065
Retraits	16 065
Solde *	0

* vient en augmentation du capital social.

Ordres de vente en attente au 30.09.2013 :

1 950 parts (soit 0,08% du nombre total de parts)

Transactions hors marché au 3^{ème} trimestre 2013 : 274 parts

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

Il est rappelé que la fusion des trois SCPI Ficoma, Cifocoma 3 et Cifocoma 4 étant rétroactive au 1^{er} janvier 2013, une régularisation a été effectuée lors de la distribution du 2^{ème} trimestre 2013 pour les associés des SCPI absorbées, afin que tous les associés de FICOMMERCE perçoivent un dividende identique au titre du 1^{er} 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 CIFOCOMA 4.

La distribution du 2^{ème} trimestre 2013 a tenu compte de cette régularisation. La distribution du 1^{er} semestre 2013 s'est donc élevée à 5,70 € par part de la SCPI FICOMMERCE.

FICOMMERCE

Dividende 2013	3 ^{ème} trim.
Revenus fonciers	2,97 €
Produits financiers *	0,03 €
Total	3,00 €

* avant prélèvement obligatoire de 39,50%

Versement dividende 1^{er} trimestre : 26 avril 2013
Versement dividende 2^{ème} trimestre : 26 juillet 2013
Versement dividende 3^{ème} trimestre : 25 octobre 2013

La distribution du 3^{ème} trimestre s'élève à 3 € par part. Les résultats sur 9 mois sont en phase avec les prévisions réalisées avant la fusion et permettent d'envisager d'atteindre l'objectif de distribution d'un coupon annuel au moins équivalent à celui de 2012.

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, devenue FICOMMERCE, 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, devenue FICOMMERCE

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

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 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.
En loyer *	94%	94,21%	94,34%

* Taux hors immeubles en arbitrage : 95,46%

Taux d'encaissement des loyers au 31.10.2013

(montant des loyers encaissés / montant des loyers quittancés)

2013	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.
	97,19%	97,04%	94,13%

Le taux d'encaissement correspond au % des loyers effectivement encaissés (taux actualisé chaque trimestre) : 97,19% des loyers quittancés au 1^{er} trimestre ont ainsi été encaissés au 31 octobre 2013 (soit 10 mois après la date de quittancement), 97,04% des loyers quittancés au second trimestre étaient encaissés au 31 octobre 2013 (soit 7 mois après la date de quittancement) et 94,13% des loyers quittancés au troisième trimestre étaient encaissés au 31 octobre 2013 (soit 4 mois après la date de quittancement)

Situation locative

Relocations sur le trimestre

- 261 rue de Paris - 93100 Montreuil (commerce) 40 m²
- 27/29 rue Jean Jaurès - 94240 L'Hay les Roses (commerce) 45 m²
- 171 rue Véron - 94140 Alfortville (bureaux) 140 m²
- 12 rue Bichat - 69002 Lyon (commerce) 155 m²
- 1/3 rue Berthe Molly - 68000 Colmar (commerce) 109 m²

pour un loyer annuel total de 84 000 € HT

Nouveaux locaux vacants sur le trimestre

- Centre Commercial Les Hauts de Clamart
92140 Clamart (commerce) 268 m²
- 261 rue de Paris - 93100 Montreuil (commerce) 40 m²
- Centre Commercial « Le Clos Jacquin »
31000 Toulouse (commerce) 50 m²
- ZA « La Fougère » - 88150 Chavelot (commerce) 300 m²
- ZAC « Grand Angles » - 30133 Les Angles (commerce) 1 087 m²
- rue Véron - 94140 Alfortville * (bureaux) 170 m²
- 117 bd Mendès France - 50100 Cherbourg * (bureaux) 140 m²
- 1/3 rue Berthe Molly - 68000 Colmar (commerce) 38 m²
- Centre Commercial Espace - 78130 Les Mureaux (commerce) 153 m²
- Route de Chardonchamps - 86840 Migné Auxances (commerce) 218 m²
- 21/23 rue Renan - 69361 Lyon (Bureaux) 372 m²

*En arbitrage

Acquisitions

Par acte authentique signé le 26 juillet 2013, il a été acquis un bâtiment commercial de 1 899 m², loué à Stockomani, sis 11 allée du Haut-Poitou à Chasseneuil-du-Poitou (86). Cet investissement, d'un montant de 2,1 M€, acte en mains, présente un rendement de 8,5%.

Arbitrages

Le Britannia - 20 boulevard Eugène Deruelle - 69003 Lyon
Signature d'un acte de vente le 16 septembre 2013, concernant un lot à usage de bureaux de 632 m², pour un prix de 925 000 €.

