

### EDITORIAL

Ce trimestre marque l'entrée en vigueur opérationnelle de la directive AIFM, qui encadre au niveau européen la gestion des fonds d'investissement alternatifs, dont les produits immobiliers et les SCPI.

Votre Société de Gestion a obtenu, dès le deuxième trimestre 2014, ce nouvel agrément.

Destiné avant tout à consolider la sécurité de l'épargne publique investie dans nos produits d'épargne immobilière, cet agrément AIFM traduit un relèvement des standards de la gestion collective immobilière : davantage de fonds propres au niveau de la société de gestion (28 M€ pour ce qui concerne FIDUCIAL Gérance, très au-dessus des fonds propres minimums requis), de nouveaux dispositifs de contrôles des risques, un encadrement des rémunérations des collaborateurs destinés à cantonner la prise de risques, des obligations de reporting AMF accrues, ainsi que l'arrivée du dépositaire, nouvel acteur, contrôlant également la société de gestion, aux côtés des conseils de surveillance, des commissaires aux comptes, de nos contrôleurs internes et de l'AMF.

En parallèle, notre produit SCPI bénéficie de souplesses supplémentaires, qu'il s'agisse de la durée minimale de détention des immeubles qui a été réduite, de la réalisation des opérations de valorisation du patrimoine (agrandissements, rénovations, arbitrages,...) qui ont été facilitées, ou encore des modalités de détention des immeubles qui ont été élargies, permettant aux SCPI d'accéder à l'acquisition d'une plus grande variété d'actifs immobiliers.

Ces évolutions importantes ne peuvent que renforcer l'attrait et la qualité du produit SCPI, qui, on le vérifie chaque trimestre, continue à produire des revenus réguliers et élevés, malgré la conjoncture exécrable de l'économie française.

En témoignent les dividendes versés ce trimestre, qui sont reconduits par rapport à ceux du premier trimestre 2014, et s'inscrivent parfois même en hausse. C'est de bonne augure pour la suite du millésime 2014.

*La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance*

### CHIFFRES CLES

Nombre d'associés	7 405
Nombre de parts	2 350 801

Nombre d'immeubles	310 *
<small>* (Regroupement des immeubles en indivision, à compter du 01.01.2014, suite à la fusion des 3 SCPI)</small>	
Surface en m <sup>2</sup>	286 467

## ASSEMBLEE GENERALE

L'Assemblée Générale Mixte de **FICOMMERCE** s'est tenue le 12 juin 2014. Faute de quorum, l'Assemblée Générale Extraordinaire a dû être convoquée une seconde fois le 11 juillet 2014. L'ensemble des résolutions présentées par la Société de Gestion a été adopté et, notamment :

- l'autorisation de régularisation de l'impôt sur plus-value dans le cadre de cession d'actifs pour les associés soumis à des taux de prélèvement différents,
- la ratification de la nomination du dépositaire CACEIS INVESTOR SERVICES,
- la modification des statuts intégrant, d'une part, les nouvelles dispositions modifiant le produit SCPI et, d'autre part, des dispositions encadrant la détention de parts par les US person telles que définies par les autorités américaines des marchés financiers.

La Société de Gestion remercie les associés qui ont renouvelé leur confiance en approuvant les résolutions présentées.

## ACTUALITE FISCALE

Il est rappelé que depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, le prélèvement à la source obligatoire est de 24% sur les produits de placement à revenu fixe. Les associés dont le revenu de référence fiscal est inférieur à 25.000 € pour un célibataire et 50.000 € pour un couple, pourront demander à être dispensés de ce prélèvement à la source au plus tard le 30 novembre 2014 pour les revenus versés en 2015. 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

### Commercialisation de nos produits

L'entrée en vigueur de la loi Dodd Frank 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 » ou transférées à des « US persons ».

### 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<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 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 avec IBAN et code BIC.

L'adresse e.mail du Service Associés est : **gestion.associes.scpi@fiducial.fr**

Le numéro de téléphone du Service Associés est : **01 49 97 56 80**

# 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 01.01.2014	(2 337 016 parts)	357 563 448,00 €
Capital nominal au 30.06.2014	(2 350 801 parts)	359 672 553 €
Capitaux collectés au 30.06.2014		474 092 937,92 €
Capital autorisé : 5 000 000 parts		765 000 000,00 €
Nominal pour une part		153,00 €
Valeur de réalisation pour 1 part au 01.01.2014		198,88 €
Nombre de parts souscrites au 30.06.2014		2 350 801
Nombre d'associés		7 405
Capitalisation au 30.06.2014 (en prix de souscription)		535 982 628,00 €

### Augmentation de capital

#### - Conditions de souscription depuis le 22/08/2013 :

Nominal	153,00 €
Prime d'émission	75,00 €
<i>dont 24,43 € de commission de souscription</i>	
<i>(au taux de TVA en vigueur au 01.01.2014)</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 01.01.2014

(au taux de TVA en vigueur au 01.01.2014)

Prix de souscription - commission de souscription = 203,57 € 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 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.214-93 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.214-95 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

### FICOMMERCE

2014	1 <sup>er</sup> trim.	2 <sup>ème</sup> trim.
Souscriptions	19 415	24 077
Retraits	18 765	10 855
Solde *	650	13 222

\* vient en augmentation du capital social.

Ordres de vente en attente au 30.06.2014 : 3 212 parts

Transactions hors marché au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014 : 84 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 92,40 € TTC\*, quel que soit le nombre de parts cédées, perçu par la société de gestion pour les frais de dossier.

\* Montant modifié suite au changement de taux de la TVA passant de 19,6% à 20% à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2014

## DISTRIBUTION DES REVENUS

Dividende 2014	1 <sup>er</sup> trim.	2 <sup>ème</sup> trim.
Revenus fonciers	2,95 €	2,94 €
Produits financiers *	0,00 €	0,01 €
Total	2,95 €	2,95 €

\* avant prélèvement obligatoire de 39,50%

Versement dividende 1<sup>er</sup> trimestre : 25 avril 2014

Versement dividende 2<sup>ème</sup> trimestre : 25 juillet 2014

## 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 FICOMMERCE au 31.12.2013

(Source IEIF)

	10 ans	15 ans
Taux de rendement interne	8,17%	11,27%

### DVM - Taux de distribution sur valeur de marché de FICOMMERCE

Au 31.12	2009	2010	2011	2012	2013
DVM	6,14%	5,72%	5,65%	5,26%	5,21%
Dividende en €*	12,90	12,15	12,15	11,75	11,80
dont % des revenus non récurrents	0%	0%	0%	0%	0%
Prix de part moyen de l'année en €	210,00	212,55	215,00	223,19	226,44

\* Avant prélèvement obligatoire

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

- du dividende brut avant prélèvement obligatoire 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)

2014	1 <sup>er</sup> trim.	2 <sup>ème</sup> trim.*
En loyer	94,20%	94,28%

\* Taux hors immeubles en arbitrage : 96,69%

### Taux d'encaissement des loyers au 30.06.2014

(montant des loyers encaissés / montant des loyers quittancés)

2014	1 <sup>er</sup> trim.	2 <sup>ème</sup> trim.
	96,50%	93,17%

Le taux d'encaissement correspond au % des loyers effectivement encaissés (taux actualisé chaque trimestre) : 96,50% des loyers quittancés au 1<sup>er</sup> trimestre ont ainsi été encaissés au 30 juin 2014 (soit 6 mois après la date de quittancement) et 93,17% des loyers quittancés au second trimestre étaient encaissés au 30 juin 2014 (soit 3 mois après la date de quittancement).

### Situation locative

#### Relocations sur le trimestre

• 171 rue Véron - 94140 ALFORTVILLE (bureaux)	320 m <sup>2</sup>
• Lotissement l'Aurélienne - 13200 ARLES (commerce)	500 m <sup>2</sup>
• 34 rue Dauphine - 75006 PARIS (commerce)	32 m <sup>2</sup>

Pour un loyer annuel total de 103 666 € HT

#### Nouveaux locaux vacants sur le trimestre

• 136 rue du Général de Gaulle - 57050 LONGEVILLE LES METZ	104 m <sup>2</sup>
• 91 boulevard Sébastopol - 75002 PARIS	167 m <sup>2</sup>

### Acquisitions

- Par acte authentique signé le 24 avril 2014, il a été acquis en pleine propriété un immeuble de bureaux situé 75 avenue Parmentier à PARIS (75) en face du métro « Parmentier », développant une surface de 764 m<sup>2</sup> et entièrement loué à BURO CLUB, déjà présent dans les lieux depuis une vingtaine d'années. Cet investissement d'un montant de 3.915.000 € acte en mains procure un rendement de 6,44%.

- Le bâtiment commercial d'une surface de 7 000 m<sup>2</sup> situé dans la ZAC des Fenots à DREUX (28), acquis en état futur d'achèvement le 12 février 2014, a été livré le 23 mai 2014. Le bail de 6 ans ferme consenti à BRICO DEPOT a pris effet le même jour.

### Arbitrages (Néant)



FIDUCIAL