

EDITORIAL

L'année 2013 s'est mieux terminée qu'elle n'a commencé.

Sur un plan général, l'économie confirme un léger mieux, suffisamment ténu cependant pour que les indicateurs de la croissance française soient encore bien loin de ceux de nos voisins européens. Toutefois, cette embellie s'accompagne encore de signes contradictoires sur les marchés immobiliers.

Les m² loués en immobilier d'entreprise ont fortement reculé en 2013, provoquant une montée de la vacance des patrimoines et une pression à la baisse des loyers. Globalement, cette vacance reste à un niveau raisonnable, mais il ne faudrait pas que les anticipations d'une meilleure conjoncture incitent les acteurs du marché, notamment les promoteurs, à préparer un excès d'offre futur en multipliant les nouveaux projets, qu'il s'agisse de bureaux ou de commerces de périphérie... La prudence doit rester de mise dans la filière, de même que les investisseurs, en bout de chaîne doivent demeurer raisonnables dans leurs offres de prix à l'acquisition. C'est ce à quoi nous nous attachons chez FIDUCIAL Gérance.

Vos SCPI aussi terminent mieux l'année, puisque la plupart des taux d'occupation se sont redressés au quatrième trimestre : en moyenne les TOF -taux d'occupation financier- passent de 92.6% à 93.2%. On constate également une meilleure solvabilité des locataires par rapport à 2012. Au total, les résultats distribuables sont au rendez-vous de nos prévisions et, sauf exception, c'est la stabilité qui prévaut dans les dividendes 2013. Pour votre SCPI, nous assistons même à une légère hausse du dividende, tant par rapport à 2012 que par rapport aux prévisions réalisées dans le cadre de la fusion. Même constat de stabilité ou de faible progression en moyenne (environ 1%) pour les valeurs d'expertise.

L'année 2014 sera celle d'AIFM (Alternative Investment Fund Managers) fruit d'une mutation des gérants dont les standards d'agrément seront relevés. Votre société de gestion y est déjà prête. Des évolutions importantes sont également en cours sur le produit SCPI lui-même, ses capacités d'intervention, ainsi que les contrôles externes, qui contribuent à garantir la sécurité de vos placements, seront eux aussi renforcés. Nous aurons l'occasion de vous en parler au cours des prochains bulletins et des assemblées annuelles.

D'ici là, toutes les équipes de FIDUCIAL Gérance vous renouvellent leurs meilleurs vœux, en souhaitant qu'en 2014 se poursuive la tendance d'amélioration amorcée en cette fin 2013, ce qui serait un signal fort de reprise tangible et de consolidation des marchés immobiliers.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

Pour votre information

*Si vous souhaitez consolider votre investissement dans FICOMMERCE,
des bulletins de souscription sont disponibles sur simple demande auprès de FIDUCIAL Gérance
(souscriptions.fiducial.gerance@fiducial.fr - 01 49 97 56 30 - www.fiducial-gerance.fr)
ou de votre conseiller habituel.*

CHIFFRES CLES

Nombre d'associés	7 393
Nombre de parts	2 337 016

Nombre d'immeubles	388
Surface en m ²	288 278

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.

Prix de retrait de la part au 31 décembre 2013 = 203,65 €

ACTUALITE FISCALE

Depuis le 1^{er} 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.

Il est rappelé que 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^{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.

A la suite de la fusion de FIDUCIAL Gérance et UFFI Ream, précédemment évoquée dans le bulletin trimestriel d'information 2013-03, nous vous indiquons que l'adresse e.mail de vos interlocuteurs est maintenant :

... @fiducial.net (et non plus ... @uffi.fr)

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

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 31.12.2013	(2 337 016 parts)	357 563 448,00 €
Capitaux collectés au 31.12.2013		470 206 505,32 €
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 31.12.2013		2 337 016
Nombre d'associés		7 393
Capitalisation au 31.12.2013 (en prix de souscription)		532 839 648,00 €

* estimé au 01.01.2013 (périmètre fusionné)

Augmentation de capital

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

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

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

FICOMMERCE

2013	3 ^{ème} trim. (du 17.07 au 30.09.2013)	4 ^{ème} trim.
Souscriptions	16 065	9 319
Retraits	16 065	9 319
Solde *	0	0

* vient en augmentation du capital social.

Ordres de vente en attente au 31.12.2013 :

5 005 parts (soit 0,21% du nombre total de parts)

Transactions hors marché au 4^{ème} trimestre 2013 : 890 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^{er} janvier 2014

DISTRIBUTION DES REVENUS

La distribution du 1^{er} semestre 2013 s'est élevée à 5,70 € par part de la SCPI FICOMMERCE.

FICOMMERCE

Dividende 2013	3 ^{ème} trim.	4 ^{ème} trim.
Revenus fonciers	2,97 €	3,08 €
Produits financiers *	0,03 €	0,02 €
Total	3,00 €	3,10 €

* 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

Versement dividende 4^{ème} trimestre : 31 janvier 2014

Compte tenu de la fusion des trois SCPI en 2013, des contrôles plus importants ont été nécessaires par les commissaires aux comptes et ont entraîné un retard dans la distribution du dividende du 4^{ème} trimestre 2013.

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 CIFOCONA 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 CIFOCONA 3, devenue 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)

2013	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.	4 ^{ème} trim.*
En loyer	94%	94,21%	94,34%	94,39%

* Taux hors immeubles en arbitrage : 96,27%

Taux d'encaissement des loyers au 31.01.2014

(montant des loyers encaissés / montant des loyers quittancés)

2013	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.	4 ^{ème} trim.
	97,19%	97,62%	96,56%	92,59%

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 janvier 2014 (soit 13 mois après la date de quittancement), 97,62% des loyers quittancés au second trimestre étaient encaissés au 31 janvier 2014 (soit 10 mois après la date de quittancement), 96,56% des loyers quittancés au troisième trimestre étaient encaissés au 31 janvier 2014 (soit 7 mois après la date de quittancement) et 92,59% des loyers quittancés au quatrième trimestre étaient encaissés au 31 janvier 2014 (soit 4 mois après la date de quittancement).

Situation locative

Relocations sur le trimestre

• 7 quai Voltaire - 75007 Paris (commerce)	125 m²
• 261 rue de Paris - 93100 Montreuil (commerce)	80 m²
• 171 rue Véron - 94140 Alfortville (bureaux)	344 m²
• 123 av. des Genottes - 95800 Cergy-St-Christophe (bureaux)	320 m²
• rue Descartes - 02000 Chambry (commerce)	1 430 m²

pour un loyer annuel total de 279 500 € HT

Nouveaux locaux vacants sur le trimestre

• 89 rue de Stalingrad - 44600 Saint-Nazaire	150 m²
• Lotissement Le Chritolle II - 84000 Avignon	1 648 m²
• Centre Commercial Grande Boucle - 05100 Briançon*	37 m²
• Avenue de l'Avent - 59650 Villeneuve d'Ascq	357 m²

* En arbitrage

Acquisitions

■ Par acte authentique signé le 10 octobre 2013, il a été acquis, en pleine propriété, un bâtiment commercial, situé rue des Métiers à Venette, près de Compiègne (60), développant une surface de 1 179 m² et loué à Animalis. Cet investissement d'un montant de 2 144 K€ acte en mains présente un rendement de 7,51%.

■ Par acte authentique signé le 20 décembre 2013, il a été acquis, en pleine propriété, un bâtiment commercial, situé route de Géménos à Aubagne (13), développant une surface de 3 190 m² et loué à Cabesto. Cet investissement d'un montant de 8 247 K€ acte en mains présente un rendement de 7,31%.

■ Par acte authentique signé le 20 décembre 2013, il a été acquis, en pleine propriété, un bâtiment commercial, situé avenue Pierre Mendès France à St Jean-de la Ruelle, près d'Orléans (45), développant une surface de 2 000 m² et loué à Kiabi. Cet investissement d'un montant de 3 617 K€ acte en mains présente un rendement de 7,78%.

Arbitrages (Néant)



FIDUCIAL