



# Bulletin d'information

# F i c o m m e r c e

Période de validité du 01.04 au 30.06.2015

Société Civile de Placement Immobilier

1<sup>er</sup> trimestre 2015

## 1 Actualité

Le premier trimestre 2015 n'a pas fait apparaître de changement notable sur les marchés immobiliers et les signes tangibles d'une amélioration ne sont pas encore observables.

Sur le marché immobilier, côté utilisateurs, la tendance reste en effet incertaine : le premier trimestre 2015 s'est traduit par une demande placée de bureaux assez faible et en recul sur 2014. Toutefois, sur les 12 à 18 mois prochains, les analystes continuent à prévoir une amélioration du marché locatif ; de même, sur le secteur des commerces, si certaines grandes enseignes souffrent, fort heureusement d'autres sont là pour prendre le relais.

Ceci contraste avec le marché de l'investissement qui, après une fin d'année 2014 très dynamique, a démarré 2015 par un trimestre en hausse sur le premier trimestre 2014. Il serait malgré tout souhaitable que le marché locatif s'améliore vite, tant pour les loyers que pour l'évolution des valeurs vénales, car la baisse des taux de rendement investisseur risque d'aller trop loin, si ce n'est déjà parfois le cas.

Les SCPI, qui sont des investisseurs de long terme, ne peuvent investir sur des marchés qui seraient portés durablement à des niveaux de prix élevés. C'est pourquoi, votre Société de Gestion n'hésite pas à se démarquer et à ne pas céder à la facilité consistant à collecter sans modération. Dans votre SCPI, les investissements sont réalisés par anticipation sur la collecte, permettant ainsi une plus grande sélectivité.

Dans ce contexte, la mutualisation des risques locatifs constitue une sécurité supplémentaire et contribue à atteindre une bonne performance.

Les taux d'occupation résistent bien dans l'ensemble, même si certains marquent un recul du fait du départ de gros locataires comme constaté ce trimestre dans votre SCPI. Cependant, compte tenu de la qualité des sites concernés et des pourparlers avancés en vue de leur relocation, cette situation ne devrait pas perdurer au-delà de quelques mois.

De ce fait, l'acompte du premier trimestre a été reconduit au même niveau que l'an dernier et s'inscrit dans la ligne des prévisions annuelles.

Nous vous invitons donc à renforcer votre participation dans le capital de FICOMMERCE. Un rendement potentiel supérieur à 5 % pour l'acheteur confirme en effet l'attrait renouvelé du produit SCPI dont la compétitivité, par rapport aux autres placements, ne se dément pas.

Vous trouverez dans le présent bulletin les informations relatives à l'assemblée générale de votre SCPI. Après la prolifération de textes dus à la Directive AIFM nécessitant la tenue d'assemblées extraordinaires, une pause est marquée cette année, puisque les ordres du jour des assemblées ne comportent que des résolutions ordinaires usuelles qui rythment la vie de votre SCPI.

Nous espérons néanmoins que vous serez nombreux à y participer, fût-ce par correspondance ou par procuration.

**La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance**

## 2 Chiffres clés

Nombre d'associés	7.409
Nombre de parts	2.352.302

Nombre d'immeubles	309
Surface	291.193 m <sup>2</sup>
Loyers quittancés (HT / an)	37.829.799 €

Valeur nominale	153,00 €
Valeur de réalisation / part au 31.12.14	199,83 €
Valeur de reconstitution / part au 31.12.14	239,90 €
Prix de souscription depuis le 22.08.13	228,00 €
Prix de retrait depuis le 01.01.14	203,57 €

Capital social	359.902.206 €
Capital social maximum autorisé (5.000.000 parts)	765.000.000 €
Capitalisation au prix de souscription au 31/03/2015	536.324.856 €

## 3 Situation locative

### Entrées

Adresse	Surface en m²	Nature
Actifs mis en location		
82/86 boulevard Carnot - 06400 CANNES	121	Commerce
2 A 6, rue Charles Saint-Venant - 59000 LILLE	52	Commerce
Parc du Connemara - 44240 LA CHAPELLE SUR ERDRE	677	Commerce
Parc d'activité des Sablons - 41350 VINEUIL	392	Commerce
	<b>Surface en m²</b>	<b>Loyers H.T / AN</b>
<b>Total des locations</b>	<b>1 242</b>	<b>155.528 €</b>

### Sorties (locaux mis en location)

Adresse	Surface en m²	Nature
21 rue des Génottes - 95800 CERGY SAINT CHRISTOPHE	111	Bureaux
Avenue Louis Barthou / rue Bellus Mareilhac - 33000 BORDEAUX	69	Commerce
Centre Commercial Les Hauts de Clamart - 92140 CLAMART	72	Commerce
32 avenue Pierre Brossolette - 92240 MALAKOFF	4 483	Commerce
79 avenue du Général de Gaulle - 78120 RAMBOUILLET	79	Commerce
	<b>Surface en m²</b>	<b>Loyers H.T / AN</b>
<b>Total des départs</b>	<b>4 814</b>	<b>1.185.982 €</b>

## 4 Patrimoine

### Taux d'occupation financier

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

2015	1 <sup>er</sup> trim.
En loyer	89,64%*

Taux hors immeubles en arbitrage : 91,50 %

\* Ce taux prend en compte la libération du locataire Conforama sur l'immeuble situé à Malakoff dont le loyer représentait 3 % des loyers de la SCPI. Ce local est en cours de relocation.

### Taux d'encaissement des loyers au 31.03.2015

(montant des loyers encaissés / montant des loyers quittancés)

2015	1 <sup>er</sup> trim.
	92,91%

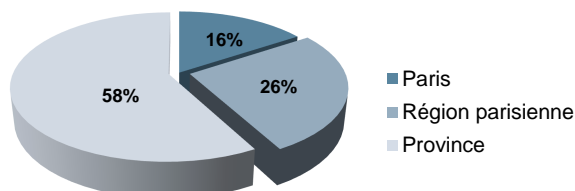
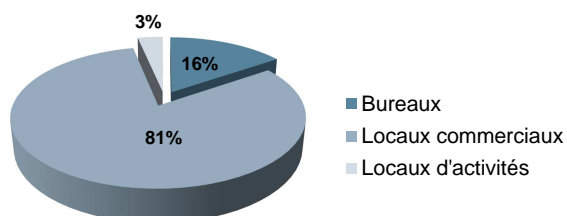
Le taux d'encaissement correspond au % des loyers effectivement encaissés (taux actualisé chaque trimestre): 92,91 % des loyers quittancés au premier trimestre ont ainsi été encaissés au 31 mars 2015 (soit 3 mois après la date de quittancement).

**Vente** (néant)

**Acquisition** (néant)

### Composition du patrimoine (par référence à la valeur vénale au 31.12.2014)

Par nature	Par répartition géographique
------------	------------------------------



# GESTION DES ASSOCIÉS

## 5 Augmentation de capital

Conditions de souscription depuis le 22/08/2013

Nominal	153 €
Prime d'émission dont 24,43 € de commission de souscription (au taux de TVA en vigueur au 01.01.2014)	75 €
Somme payée par le souscripteur	228 €

Libération : totalité du prix à la souscription

Jouissance des parts : la jouissance des parts souscrites est fixée au 1<sup>er</sup> jour du quatrième mois qui suit la souscription et son règlement

Minimum de souscription : 10 parts pour les souscripteurs non associés

## 6 Distribution des Revenus

### Acomptes trimestriels

Période	Recettes Locatives	Produits Financiers	Acompte total (avant prélèvement)	Date de distribution
1 <sup>er</sup> trimestre	2,94 €	0,01 €	2,95 €	25 avril 2015

### Performances

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Au 31.12.2013 (source IEIF)	10 ans
Taux de rendement interne (TRI)	8,13 %

	2010	2011	2012	2013	2014
Dividende en €*	12,15	12,15	11,75	11,80	11,80
dont % des revenus non récurrent	0%	0%	0%	0%	0%
Prix de part moyen de l'année en €	212,55	215,00	223,19	226,44	228,00
DVM**	5,72%	5,65%	5,26%	5,21%	5,18%

\* avant prélèvement

\*\* Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) 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.

## 7 Marché des parts

La Société ne garantit pas la revente des parts

### Souscriptions / Retraits (en nombre de parts)

2015	1er trim.
Souscriptions	6 674
Retraits	6 062
Solde (vient en augmentation du capital social)	612

Demandes de retrait en attente au 31.03.2015 = 790 parts (soit 0,03%)  
Transactions hors marché au 1<sup>er</sup> trimestre 2015 : 5 298 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.

### 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 :

1. Il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur : remboursement au prix de retrait.
2. 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.

### Conditions de retrait 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.



## 8 Actualité fiscale

### Demande de dispense de prélèvement à la source

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 2015 pour les revenus versés en 2016. 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%.

## 9 Impôt de solidarité sur la fortune (ISF)

Les associés concernés par cet impôt déclaratif doivent évaluer eux-mêmes, et sous leur responsabilité, leur patrimoine détenu en parts de SCPI au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition. A titre indicatif, il est rappelé que le prix d'exécution de la part au 31 décembre 2014 était de 203,57€ net vendeur. Il est conseillé aux associés concernés de conserver, à titre de justificatif, les bulletins trimestriels d'information dans lesquels sont publiés les prix d'exécution des parts, s'ils s'y réfèrent pour l'évaluation de leurs parts.

## 10 Informations générales

### 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 ».

### 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.

## 11 Assemblée générale

L'assemblée générale de la SCPI FICOMMERCE se déroulera au siège social de la Société, 41 rue du Capitaine Guynemer à Courbevoie (92400) le **Mardi 16 juin 2015 à 15 heures**.

Les documents (convocation, bulletin de vote, rapport annuel) vous seront adressés courant mai 2015. Au cas où vous seriez dans l'impossibilité d'assister à cette assemblée, nous vous remercions par avance de bien vouloir nous retourner avant la date limite le formulaire de vote par correspondance ou par procuration, dûment complété, daté et signé.

Pour souscrire des parts, le Service Commercial est joignable par téléphone au 01 49 97 56 30 (ligne directe) ou par voie électronique à l'adresse suivante : [souscriptions.fiducial.gerance@fiducial.fr](mailto:souscriptions.fiducial.gerance@fiducial.fr)

Le Service Associés est joignable par téléphone au 01 49 97 56 80 (ligne directe) ou par voie électronique à l'adresse suivante : [gestion.associes.scpi@fiducial.fr](mailto:gestion.associes.scpi@fiducial.fr)

**SCPI FICOMMERCE** : Visa de l'Autorité des marchés financiers SCPI n°13-14 en date du 31 mai 2013  
**FIDUCIAL Gérance** : Société de gestion de portefeuille de FIA - agréée au titre de la directive 2011/61/UE  
Agrément A.M.F. n° GP-08000009 du 27 mai 2008 et du 15 mai 2014

