



# Bulletin d'information

## F i c o m m e r c e

Période analysée : 3<sup>ème</sup> trimestre 2015  
Période de validité du 01.10 au 31.12.2015

Société Civile de Placement Immobilier

2015 - 03

## 1 Actualité

Certains indicateurs de conjoncture économique se sont améliorés depuis le début de l'année (croissance, taux de marge des entreprises,...). Cependant, le scepticisme et l'attentisme perdurent chez les acteurs économiques. Le redressement économique n'est pas pour demain et il sera certainement long à se manifester, malgré les puissants stimulants conjoncturels que représentent la baisse du prix du pétrole et celle de l'euro face au dollar.

Dans ce contexte, le marché immobilier tertiaire peut difficilement retrouver, seul, des couleurs. En bureaux, les volumes loués sont en recul sur ceux de 2014, malgré un 3<sup>ème</sup> trimestre plus dynamique. La vacance est élevée dans certaines zones et, de ce fait, les renégociations et les prises de décision sont de plus en plus longues et aléatoires. Certains marchés locatifs, tels Paris, résistent davantage, d'où une meilleure résistance des loyers à la baisse.

En matière de commerce, l'activité s'inscrit en recul ; certains secteurs, comme l'équipement de la personne et de la maison, sont moins pénalisés. La vacance globale serait mesurée à 8,5 % et serait plus faible dans les plus grandes villes françaises. Du côté de l'investissement, l'abondance des liquidités mondiales et le bas niveau des taux d'intérêt poussent les investisseurs sur le marché immobilier, conduisant à des surenchères, les opportunités d'investissement bon marché se faisant de plus en plus rares.

Les SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance s'opposent au mieux à cet environnement hostile. Les SCPI investies en bureaux parisiens sont moins affectées que les SCPI orientées en commerces.

Le taux d'occupation moyen, toutes SCPI confondues, est identique à celui du 2<sup>ème</sup> trimestre : 91,6 %.

Pour votre SCPI, le taux d'occupation financier ("TOF") du trimestre est stable.

De même que le TOF, les loyers quittancés du trimestre se maintiennent grâce aux relocations réalisées depuis le printemps. La principale vacance de votre SCPI, l'immeuble situé à Malakoff, au bord du périphérique parisien, devrait trouver sa solution d'ici la fin de l'année. Les candidats locataires n'ont pas manqué, mais les négociations sont particulièrement longues, comme souligné plus haut.

Ainsi, selon toutes vraisemblances, les loyers quittancés devraient progressivement retrouver une pente ascendante en 2016. Quoi qu'il en soit, cette vacance aura pesé lourd sur le résultat 2015 et il a été décidé, en plein accord avec votre Conseil de Surveillance, d'en tenir compte dans la fixation de l'acompte trimestriel, afin de ne pas hypothéquer la reconstitution du report à nouveau.

L'acompte trimestriel passe à 2,80 € par part, ce qui correspond à une prévision de dividende annuel de 11,50 € par part. À ce niveau, le rendement de votre SCPI demeure supérieur à 5 % (5,04 %), ce qui n'est pas le cas de toutes les SCPI Commerces.

Enfin, un immeuble neuf, situé à Waziers dans le Nord, a été acquis en juillet 2015. Il est loué à deux enseignes nationales de renom, sur la base d'un rendement de 7,30 %, ce qui va contribuer à conforter l'évolution des loyers.

**La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance**

## 2 Chiffres clés

Nombre d'associés	7.386
Nombre de parts	2.361.611

Nombre d'immeubles	310
Surface	297.755 m <sup>2</sup>
Loyers quittancés (HT / an)	35.641.138 €

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 nominal au 31.12.14	359.808.570 €
Capital nominal au 30.09.15	361.326.483 €
Capital nominal maximum autorisé 5.000.000 parts	765.000.000 €
Capitalisation au 31.12.14 (au prix de souscription)	536.185.320 €
Capitalisation au 30.09.15 (au prix de souscription)	538.447.308 €

## 3 Situation locative

### Entrées (locaux mis en location)

ADRESSE	SURFACE EN M²	NATURE	DATE D'EFFET
<b>Actifs mis en location</b>			
21, rue des Génottes - 95800 CERGY ST CHRISTOPHE	26	Bureaux	01/07/2015
Centre Commercial Les Arcades - rue du Général de Gaulle - 95620 PARMAIN	64	Commerce	28/08/2015
Centre Commercial Les Hauts de Clamart - 92140 CLAMART	188	Commerce	22/07/2015
Centre Commercial ZAC Grand Angles - 30133 LES ANGLÉS	652	Commerce	01/08/2015
Avenue de l'Avenir - 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	357	Commerce	01/08/2015
Avenue du 8 mai 1945 - 59176 MASNY	600	Commerce	24/08/2015
Parc du Connemara - 44240 LA CHAPELLE SUR ERDRE (2 baux)	789	Commerce	15/09/2015
<b>Nouveaux actifs</b>			
Waziers	6 562	Commerce	02/07/2015
		<b>LOYERS H.T. / AN</b>	
<b>TOTAL DES LOCATIONS</b>		<b>835.259 €</b>	

### Sorties (nouveaux locaux vacants)

ADRESSE	SURFACE EN M²	NATURE	DATE D'EFFET
Parc d'activités des Sablons - 41350 VINEUIL	400	Commerce	17/07/2015
3bis - 5, route d'Olivet - 45000 ORLEANS	111	Commerce	31/07/2015
Lieudit Croix de Moisselles - 95460 EZANVILLE (2 baux)	289	Commerce	01/07/2015 et 31/07/2015
73, rue du Cherche-midi - 75006 PARIS	91	Commerce	01/07/2015
Centre Commercial Les Hauts de Clamart - 92140 CLAMART	62	Commerce	01/07/2015
Centre Commercial ZAC Grand Angles - 30133 LES ANGLÉS	652	Commerce	04/09/2015
Centre Commercial Espace - 78130 LES MUREAUX	127	Commerce	12/09/2015
		<b>LOYERS H.T. / AN</b>	
<b>TOTAL DES DÉPARTS</b>		<b>271.375 €</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

En loyer	1 <sup>er</sup> trim.	2 <sup>ème</sup> trim.	3 <sup>ème</sup> trim.
2014	94,20 %	94,28 %	93,21 %
2015	89,64 %	90,88 %	90,71 %*

\*Taux hors immeubles en arbitrage : 93,19 %

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.

### Investissement

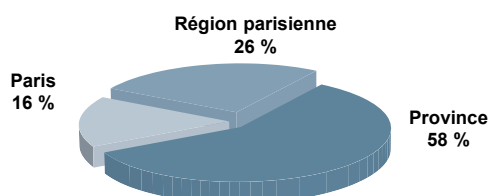
Au cours du trimestre, votre SCPI s'est portée acquéreur d'un local commercial en pleine propriété, d'une superficie de 6 562m² sis à ZAC du Bas Terroir, WAZIERS (59), loué à But et Boulanger. Cette acquisition est intervenue le 2 juillet 2015 au prix H.T. acte en mains de 7.752.000 € et dégage un rendement AEM de 7,30 %.

### Arbitrage

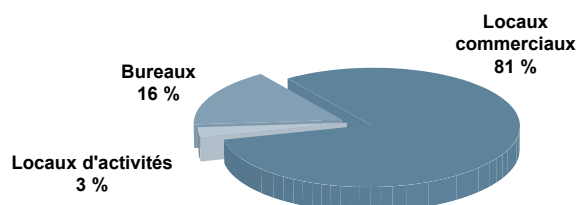
Aucun arbitrage n'a été réalisé au cours de ce trimestre.

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

#### Par répartition géographique



#### Par nature



## 5 Distribution des Revenus

### Acomptes trimestriels

Dividende 2015	1 <sup>er</sup> trim.	2 <sup>ème</sup> trim.	3 <sup>ème</sup> trim.
Revenus fonciers	2,94 €	2,94 €	2,80 €
Produits financiers *	0,01 €	0,01 €	0,00 €
Acompte total	2,95 €	2,95 €	2,80 €
Versement	24 avril 2015	24 juillet 2015	23 octobre 2015

\* avant prélèvement de 39,50 %

### Performances

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

#### TRI - Taux de rentabilité interne

Au 31.12.2014 (source IEIF)	10 ans
Taux de rendement interne (TRI)	8,13 %

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

Au 31.12	2010	2011	2012	2013	2014
Dividende en €*	12,15	12,15	11,75	11,80	11,80
dont % des revenus non récurrents	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 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.

## 6 Augmentation de capital

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

Nominal	153,00 €
Prime d'émission dont 24,43 € de commission de souscription (au taux de TVA en vigueur au 01.01.2014)	75,00 €
<b>Somme payée par le souscripteur</b>	<b>228,00 €</b>

**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

## 7 Marché des parts

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

2015	1 <sup>er</sup> trim.	2 <sup>ème</sup> trim.	3 <sup>ème</sup> trim.
Souscriptions	6 674	23 879	13 745
Retraits	6 062	14 570	13 745
Solde*	612	9 309	0

\* vient en augmentation du capital social.

Demandes de retrait en attente au 30.09.2015 : 4 224 parts (soit 0,18 % du nombre total des parts).

Aucune transaction hors marché au 3<sup>ème</sup> trimestre 2015.

**La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts.**

Pour souscrire des parts, le Service Commercial est joignable 01 49 07 86 80 ou à l'adresse suivante : [souscriptions.fiducial.gerance@fiducial.fr](mailto:souscriptions.fiducial.gerance@fiducial.fr)  
Le Service Associés est joignable au 01 49 97 56 80 ou à l'adresse suivante : [gestion.associes.scpi@fiducial.fr](mailto:gestion.associes.scpi@fiducial.fr)

## 8 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. À 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 ».

### Distribution des revenus

Les montants indiqués dans ce bulletin s'appliquent à une part ayant pleine jouissance. Les revenus sont versés sous forme d'acomptes trimestriels dont le 4<sup>ème</sup> est versé en janvier de l'année suivante.

### Changements d'adresse, de domiciliation bancaire

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.

## 9 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 %.

## 10 Conditions de cession

FICOMMERCE étant une Société à capital variable, tout associé a le droit de demander le retrait des parts de la Société, partiellement ou en totalité.

### Cession avec intervention de la Société de Gestion

Deux situations peuvent se présenter :

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

### Cession de gré à gré

Les conditions sont librement débattues entre les intéressés. Prévoir à la charge de l'acquéreur :

- les droits 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 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 d'une photocopie de la carte nationale d'identité. 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.