



Bulletin d'Information F i c o m m e r c e

Société Civile de Placement Immobilier

4^{ème} Trimestre 2014

Période de validité du 01.01 au 31.03.2015

Actualité

1

Actualité

Conjoncture

L'année immobilière 2014 aura été une année très moyenne.

Certes, les volumes « transactés » ont augmenté, tant en investissement (22,6 Md€ contre 16,5 Md€ en 2013), qu'en location (2,1 millions de m² placés en Ile de France, contre 1,9 en 2013). Mais ces chiffres sont quelque peu en trompe l'œil, car la croissance des investissements correspond essentiellement à la réalisation de quelques grosses transactions de plusieurs centaines de millions d'euros. Quant aux m² loués, leur niveau est inférieur à la moyenne des dix dernières années.

Du côté des prix, rien non plus de très positif : les prix à l'acquisition des actifs sécurisés, c'est à dire ceux que nous privilégions, ont continué à se tendre. Ceci, sous l'effet conjugué de la poursuite de la baisse des taux et des masses toujours aussi importantes de capitaux disponibles sur le marché de l'investissement. Un marché plus cher, donc, dans la majorité des cas et générateur de rendements plus faibles. Quant au marché locatif, si les loyers publiés en 2014 ne sont qu'en léger retrait par rapport à ceux de 2013, déjà corrigés à la baisse, les conditions de relocation comprennent de plus en plus « d'avantages commerciaux » (franchise de loyer, prise en charge de travaux,...) pouvant représenter de 15% à 25% du montant du loyer global sur toute la durée du bail, selon les zones et les actifs !

Résultats 2014

Pourtant, face à ce contexte conjoncturel et immobilier peu favorable, votre SCPI a obtenu des résultats satisfaisants, en hausse par rapport aux prévisions grâce, notamment, à la politique d'anticipation des investissements sur la collecte.

Par précaution dans cette période incertaine, les revenus distribués ont cependant été maintenus sur la base du dividende de 2013, soit 11,80 € par part portant jouissance 12 mois, afin de privilégier la reconstitution du report à nouveau.

Sur cette base, votre SCPI affiche un taux de distribution sur valeur de marché de 5,18%.

Perspectives 2015

Pour 2015, malgré un ressenti des acteurs immobiliers évoluant dans le bon sens, semble-t-il, il ne faut pas s'attendre à une amélioration significative du marché, même si l'on devrait retrouver, enfin, un peu de croissance économique. Le marché restera affecté par cet environnement économique, car l'expérience montre que toute amélioration de la croissance ne produit pas immédiatement ses effets sur le marché immobilier. Il ne faut pas non plus oublier le poids de l'offre de m² disponible qui va encore peser au moins toute l'année 2015.

Pour votre SCPI, nous sommes confiants même si tous les efforts devront rester soutenus et axés sur les relocations, la maîtrise des coûts et l'accélération des arbitrages.

La poursuite du développement de votre SCPI s'inscrit en outre parmi nos objectifs 2015, guidée par une politique sélective et anticipative des investissements qui viendront progressivement renouveler votre patrimoine.

Gageons donc que l'année 2015 contribuera à consolider les performances de votre SCPI. C'est le souhait que nous formons, en adressant à chacun d'entre vous, nos meilleurs vœux pour 2015.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

Chiffres clés

2

Chiffres clés

Nombre d'associés	7.396
Nombre de parts	2.351.690

Nombre d'immeubles	309
Surface	291.193 m ² *
Loyers quittancés (HT / an)	37.829.799,10 €

* y compris les VEFA livrées en 2014

Valeur nominale	153,00 €
Valeur de réalisation / part au 31.12.13	198,88 €
Valeur de reconstitution / part au 31.12.13	237,39 €
Prix de souscription depuis le 22.08.2013	228,00 €
Prix de retrait depuis le 01.01.2014	203,57 €

Capital social	359.808.570 €
Capital social maximum autorisé (5.000.000 parts)	765.000.000 €
Capitaux collectés au 31.12.14	474.855.834,25 €
Capitalisation au prix de souscription au 31/12/2014	536.185.320 €



GESTION DES IMMEUBLES



Situations

Situation locative

Entrées

ADRESSE	SURFACE EN M ²	NATURE
30 rue Montrosier - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	60	Commerce
Ccial du Bois Jugan - 50000 SAINT-LO	204	Commerce
Av Louis Barthou / Rue Bellus Mareilhac - 33000 BORDEAUX	104	Commerce
C.Cial. "ESPACE" - 78130 LES MUREAUX	101	Commerce
40-42 rue René Pouteau - 77000 MELUN	154	Commerce
	SURFACE EN M²	LOYERS H.T. / AN
TOTAL DES LOCATIONS	623	111.500 €

Sorties (locaux mis en location)

ADRESSE	SURFACE EN M ²	NATURE
30 rue Montrosier - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	60	Commerce
11/13 rue Philibert Laguiche - 71000 MACON	1.026	Commerce
26/31 avenue des Landiers - 73000 CHAMBERY	484	Commerce
Les Lanthanides - 35510 CESSON-SEVIGNE	202	Bureaux
Parc Sablons 219 Lavoisier - 41350 VINEUIL	392	Commerce
16-22-24 rue Régratterie - 86000 POITIERS	27	Commerce
Centre C. Les Hauts de Clamart - 92140 CLAMART	27	Commerce
Lotissement du Parc Leinster - 44240 LA CHAPELLE-SUR-ERDRE	812	Bureaux
13 rue Cambronne - 75015 Paris	18	Commerce
Centre commercial le Clos Jacquin - 31000 TOULOUSE	107	Commerce
	SURFACE EN M²	LOYERS H.T. / AN
TOTAL DES LOCATIONS	3.155	396.573 €



Patrimoine

Patrimoine

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 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.	4 ^{ème} trim.*
	94,20%	94,28%	93,21%	92,91%

* Taux hors immeubles en arbitrage : 95,02%

Taux d'encaissement des loyers au 31.12.2014

(montant des loyers encaissés / montant des loyers quittancés)

2014	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.	4 ^{ème} trim.
	97,52%	95,79%	95,34%	90,28%

Le taux d'encaissement correspond au % des loyers effectivement encaissés (taux actualisé chaque trimestre) : 97,52% des loyers quittancés au premier trimestre ont ainsi été encaissés au 31 décembre 2014 (soit 12 mois après la date de quittancement), 95,79% des loyers quittancés au second trimestre étaient encaissés au 31 décembre 2014 (soit 9 mois après la date de quittancement), 95,34% des loyers quittancés au troisième trimestre étaient encaissés au 31 décembre 2014 (soit 6 mois après la date de quittancement), 90,28% des loyers quittancés au quatrième trimestre étaient encaissés au 31 décembre 2014 (soit 3 mois après la date de quittancement).

Acquisition

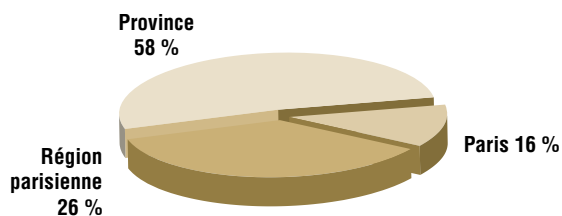
Aucune acquisition n'est intervenue au cours de ce trimestre mais votre société de gestion continue activement la recherche d'investissements, notamment en matière d'actifs commerciaux.

Vente

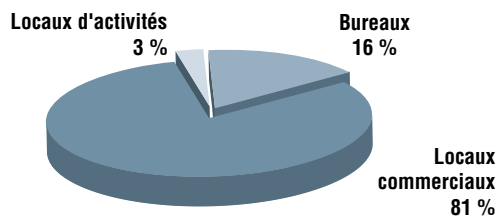
Le Chêne Bleu - Parc d'Activités du Tilloy - BEAUVAIS (60) : vente de bureaux en date du 17 octobre 2014 pour un prix net vendeur de 750.000 €. Cet actif avait été expertisé à 720.000 € au 31 décembre 2013.

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

Par répartition géographique



Par nature





GESTION DES ASSOCIÉS

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 €
Somme payée par le souscripteur	228,00 €

Libération : totalité du prix à la souscription

Jouissance des parts : la jouissance des parts souscrites est fixée au 1^{er} jour du quatrième mois qui suit la souscription et son règlement

Minimum de souscription : 10 parts pour les souscripteurs non associés

Distribution des Revenus

Acomptes trimestriels

Période	Recettes Locatives	Produits Financiers	Acompte Total (avant prélèvement de 39,50%)	Date de distribution
1 ^{er} trimestre	2,95 €	0,00 €	2,95 €	25 avril 2014
2 ^{ème} trimestre	2,94 €	0,01 €	2,95 €	25 juillet 2014
3 ^{ème} trimestre	2,94 €	0,00 €	2,95 €	25 octobre 2014
4 ^{ème} trimestre	2,94 €	0,01 €	2,95 €	23 janvier 2015

Performances

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Au 31.12.2013 (source IEIF)	10 ans	15 ans
Taux de rendement interne (TRI)	8,17 %	11,27 %

	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.

Marché des parts

La Société ne garantit pas le rachat ou la vente des parts

Souscriptions / Retraits (en nombre de parts)

2014	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.	4 ^{ème} trim.	TOTAL
Souscriptions	19 415	23 990	10 570	13 250	67 225
Retraits	18 765	10 855	10 570	12 361	52 551
Solde *	650	13 135	0	889	14 674

Aucun ordre de vente en attente au 31.12.2014

Transactions hors marché au 4^{ème} trimestre 2014 : 653 parts

* vient en augmentation du capital social.

Cessions 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 :

- 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.

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^{er} jour du mois qui suit celui au cours duquel le retrait intervient.



Assemblée Générale 2015

Conformément à l'article 20 des statuts, l'ensemble des mandats des membres de conseil de surveillance arrivant à échéance à l'issue de la prochaine Assemblée Générale, douze (12) postes au maximum sont à pourvoir. La date de ladite Assemblée sera précisée dans le prochain bulletin d'information.

Les associés souhaitant faire acte de candidature sont invités à adresser à la Société de Gestion, FIDUCIAL Gérance, 41 avenue Gambetta - CS 50002 - 92928 LA DEFENSE CEDEX, le **13 mars 2015 au plus tard**, leur dossier de candidature devant comporter un curriculum vitae mentionnant leurs nom, prénom(s), date et lieu de naissance, références professionnelles et activités des cinq (5) dernières années. Ces renseignements seront communiqués aux associés. Il est rappelé que tout candidat doit avoir moins de soixante-douze (72) ans. Tout candidat devra par ailleurs s'engager à accepter et respecter le règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

Aux termes de la réglementation en vigueur, la demande d'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour de ladite Assemblée ne sera prise en considération que si elle émane d'associés détenant un nombre de parts minimum défini par l'article R 214-138 du Code Monétaire et Financier et si elle est adressée au siège social par lettre recommandée avec accusé de réception ou par voie électronique vingt-cinq (25) jours au moins avant la date de l'Assemblée. Cette demande d'inscription doit être accompagnée du texte des projets de résolutions, assorti d'un exposé des motifs.

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 1er janvier de l'année d'imposition. A titre indicatif, il est rappelé que la valeur de retrait de la part au 31 décembre 2014 était de 203,57 €. Il est conseillé aux associés concernés de conserver, à titre de justificatif, les bulletins trimestriels d'information dans lesquels sont publiées les valeurs de retrait des parts, s'ils s'y réfèrent pour l'évaluation de leurs parts.

Actualité fiscale

Demande de dispense de prélèvement à la source

Il est rappelé que depuis le 1er 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%.

Loi de finances rectificative pour 2014

La loi de finances rectificative pour 2014 a modifié le régime d'imposition des plus-values immobilières des non-résidents. Désormais, le taux d'imposition des plus-values immobilières réalisées par des personnes physiques, directement ou par l'intermédiaire d'une société dont les bénéfices sont imposés au nom des associés (SCI ou SCPI), est fixé à 19% quel que soit leur lieu de résidence.

Cette mesure s'applique aux plus-values réalisées à compter du 1^{er} janvier 2015.

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.

**Pour souscrire des parts, le Service Commercial est joignable par téléphone au 01 49 97 56 54 (ligne directe)
ou par voie électronique à l'adresse suivante : 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**

SCPI FICOMMERCE : Société Civile de Placement Immobilier à capital variable - Visa de l'Autorité des marchés financiers SCPI n°13-21 en date du 2 août 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