



Bulletin d'information

F i c o m m e r c e

Période analysée : 2^{ème} trimestre 2016
Période de validité du 01.07 au 30.09.2016

Société Civile de Placement Immobilier

2016 - 02

1 Actualité

Les marchés immobiliers tertiaires se sont bien comportés au cours des derniers mois, le 2^{ème} trimestre 2016 ayant vu se confirmer les progrès de la fin 2015 et du début 2016 : augmentation de la demande placée, poursuite de la hausse historique des investissements dans les produits « core », stabilisation des loyers après une période de baisse. Les acquisitions en commerces ont connu leur meilleur démarrage depuis 2000, avec en particulier des volumes inédits dans la catégorie des retail parks. Cependant, la conjoncture économique reste difficile pour le commerce, et se traduit trop souvent par des cessations d'activité et des relocations à un niveau de loyer inférieur à celui du sortant.

S'agissant du Brexit, il est encore trop tôt pour en mesurer les conséquences sur les marchés immobiliers, mais celles-ci devraient être limitées. Les fondamentaux des marchés de la location et de l'investissement en France restent solides et l'immobilier conserve une prime de risque intéressante.

En ce qui concerne FICOMMERCE, le solde net des entrées et des sorties de locataires a été légèrement négatif au 2^{ème} trimestre. Néanmoins, par le jeu des dates d'entrée et de sortie, le TOF de votre SCPI s'améliore très légèrement, à 90,69 % contre 90,55 % au 1^{er} trimestre.

La relocation à Décathlon de l'immeuble de Malakoff, libéré fin 2015 par Conforama, a pris plus de temps que prévu à cause des contraintes réglementaires (sécurité, accès PMR, ...) imposées par les services municipaux. Initialement prévue au cours du 1^{er} semestre 2016, elle n'aura finalement pas d'effet avant 2017.

Dans ces conditions et s'agissant de l'un des plus gros immeubles de votre SCPI, votre Société de Gestion a revu à la baisse ses prévisions de dividendes 2016 pour les ramener entre 10,80 € et 11 € par part. L'acompte sur dividende versé fin juillet au titre du 2^{ème} trimestre a donc été fixé à 2,70 € par part.

Le marché des parts reste fluide au 2^{ème} trimestre. Il n'y avait aucune demande en attente de retrait au 30 juin 2016.

Le groupe de travail chargé d'étudier la fusion de votre SCPI avec la SCPI BTP Immobilier s'est réuni pour la première fois le 12 mai 2016. La société de gestion a présenté les caractéristiques des SCPI concernées, ainsi que les principaux impacts juridiques et fiscaux de la fusion. Les membres du groupe de travail ont posé diverses questions et formulé diverses demandes de documents ou d'études complémentaires en vue de la prochaine réunion qui se tiendra au cours du 4^{ème} trimestre 2016.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

2 Chiffres clés

Nombre d'associés	7.417
Nombre de parts	2.472.579

Nombre d'immeubles	311
Surface	295.463 m ²
Loyers quittancés (HT / an)	35.826.049 €

Valeur nominale	153,00 €
Valeur de réalisation / part au 31.12.15	199,50 €
Valeur de reconstitution / part au 31.12.15	239,48 €
Prix de souscription depuis le 22.08.13	228,00 €
Prix de retrait depuis le 01.01.14	203,57 €

Capital nominal au 31.12.15	370.866.492 €
Capital nominal au 30.06.16	378.304.587 €
Capital nominal maximum autorisé 5.000.000 parts	765.000.000 €
Capitalisation au 30.06.16 (au prix de souscription)	563.748.012 €
Capitalisation au 31.12.15 (au prix de souscription)	552.663.792 €

3 Situation locative

Entrées (locaux mis en location)

ADRESSE	SURFACE EN M ²	NATURE	DATE D'EFFET
18 rue Ernestale - 62000 ARRAS	57	Commerce	01/04/2016
Centre commercial Les Arcades - 95620 PARMAN	50	Commerce	11/04/2016
3bis-5 route d'Olivet - 45000 ORLEANS	80	Commerce	25/04/2016
73 rue du Cherche Midi - 75006 PARIS	91	Commerce	18/04/2016
Lieudit Croix de Moisselle - 95460 EZANVILLE	111	Commerce	02/05/2016
82-86 boulevard Carnot - 06400 CANNES	262	Commerce	01/06/2016
89 rue de Stalingrad - 44600 SAINT-NAZAIRE	153	Commerce	15/06/2016
16 rue Royale - 74000 ANNECY	176	Commerce	30/06/2016
LOYERS H.T. / AN			
TOTAL DES LOCATIONS		228 556 €	

Sorties (nouveaux locaux vacants)

ADRESSE	SURFACE EN M ²	NATURE	DATE D'EFFET
52 rue du Javelot - 75013 PARIS	207	Commerce	01/04/2016
18 rue Ernestale - 62000 ARRAS	57	Commerce	01/04/2016
ZAC de Monhauba - 64000 PAU-LESCAR	531	Commerce	07/05/2016
93 boulevard Sébastopol - 75002 PARIS	168	Bureaux	15/04/2016 - 01/06/2016
82-86 boulevard Carnot - 06400 CANNES	262	Commerce	01/06/2016
ZAC Grands Angles - 30133 LES ANGLÉS	219	Commerce	13/05/2016
1-3 rue Berthe Molly - 68000 COLMAR	71	Commerce	12/04/2016
LOYERS H.T. / AN			
TOTAL DES DÉPARTS		297 440 €	

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 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.
2015	89,64 %	90,88 %
2016	90,55 %	90,69 % *

*Taux hors immeubles en arbitrage : 93,45 %

Encaissement des loyers

Le montant des loyers encaissés au titre du 2^{ème} trimestre 2016 s'élève à 9.022.848 € contre 8.713.882 € au 1^{er} trimestre 2016.

4 Patrimoine

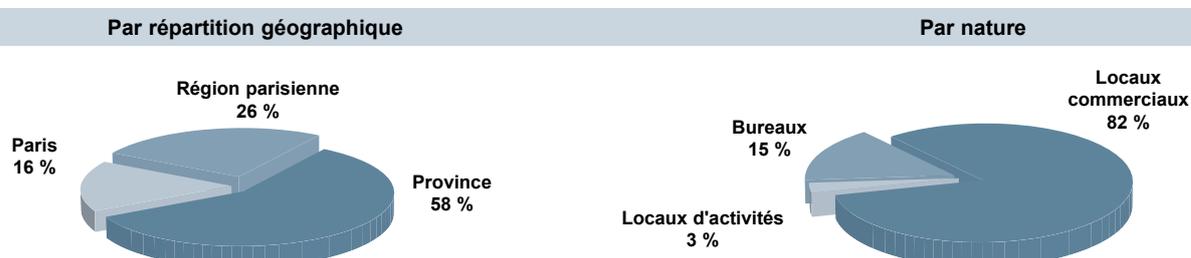
Investissement

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

Arbitrage

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

Composition du patrimoine (par référence à la valeur vénale au 31.12.2015)



5 Distribution des Revenus

Acomptes trimestriels

Dividende 2016	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.
Revenus fonciers	2,79 €	2,70 €
Produits financiers *	0,01 €	0,00 €
Acompte total	2,80 €	2,70 €
Date de paiement	25 avril 2016	25 juillet 2016

* avant prélèvement de 39,50 %

Performances

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

TRI - Taux de rentabilité interne

Au 31.12.2015 (source IEIF)	10 ans
Taux de rendement interne (TRI)	7,82 %

DVM - Taux de distribution sur valeur de marché

Au 31.12	2011	2012	2013	2014	2015
Dividende en €*	12,15	11,75	11,80	11,80	11,50
dont % des revenus non récurrents	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Prix de part moyen de l'année en €	215,00	223,19	226,44	228,00	228,00
DVM**	5,65 %	5,26 %	5,21 %	5,18 %	5,04 %

* 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 €
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

7 Marché des parts

Souscriptions / Retraits (en nombre de parts)

2016	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.
Souscriptions	60.291	21 386
Retraits	15.106	17 956
Solde*	45.185	3 430

* vient en augmentation du capital social.

Aucune demande de retrait en attente au 30.06.2016.

Aucune transaction hors marché au 2^{ème} trimestre 2016.

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 : commercial.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

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^{ème} 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 d'eau, d'électricité, de gaz, de fournisseur d'accès Internet ou de téléphone fixe).
- 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^{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 2016 pour les revenus versés en 2017. 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 Assemblée générale 2016

L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de votre Société s'est tenue le 21 juin 2016.

L'ensemble des résolutions présentées par la Société de Gestion a été adopté (à une forte majorité : de 96,26% à 99,73%).

Le Conseil de Surveillance a été renouvelé au cours de cette assemblée. Sur douze associés se présentant à la fonction de membre du Conseil de Surveillance, vous avez reconduit les mandats des membres sortants ayant fait acte de candidature, savoir :

- Monsieur Christian BOUTHIE,
- L'Association BTP PREVOYANCE représentée par Monsieur Claude GALPIN,
- Monsieur Guy FAUCHON ;

Et élu un associé faisant acte de candidature, savoir :

- Monsieur Laurent GRAVEY.

La Société de Gestion remercie, d'une part, les associés qui lui ont renouvelé leur confiance en approuvant les résolutions présentées et, d'autre part, Monsieur Jean-Claude LEFEVRE de l'accomplissement de ses fonctions au sein du Conseil de Surveillance.

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

Délai de remboursement des retraits de parts : le règlement du retrait intervient dans un délai maximum d'un mois à compter de la réalisation du retrait.