



Bulletin d'information

F i c o m m e r c e

Période analysée : 4^{ème} trimestre 2015
Période de validité du 01.01 au 31.03.2016

Société Civile de Placement Immobilier

2015 - 04

1 Actualité

L'année 2015 aura été une année décevante sur le plan des marchés immobiliers.

La légère augmentation de la croissance du PIB laissait entrevoir une amélioration « classique » des indicateurs immobiliers, en bureaux et en commerces. Or il n'en a rien été, à la grande surprise des opérateurs du marché. Les loyers et les volumes loués sont restés à des niveaux bas ou très moyens. Il semble donc que les déterminants macro-économiques n'aient plus le même impact sur l'équilibre des marchés immobiliers tertiaires ou qu'ils soient plus longs à produire leurs effets sur la demande locative et les niveaux de loyer.

Dans le même temps, les locataires entreprises et commerçants, eux-mêmes contraints par la conjoncture, exigent des loyers en baisse pour maintenir leur propre rentabilité.

L'année 2016 devrait enfin voir se réaliser les premiers signes d'amélioration, car le marché immobilier, en situation de conjoncture économique plus « normale », reste manifestement équilibré grâce à un volume d'offres disponibles en phase avec les capacités d'absorption des utilisateurs.

Malgré cet environnement très difficile, votre SCPI résiste particulièrement bien à la crise, et sa compétitivité par rapport aux autres placements se confirme.

FICOMMERCE fait encore mieux que les SCPI concurrentes, illustrant ainsi le succès de la fusion réalisée il y a 3 ans. Ainsi, en juin 2015, FICOMMERCE a obtenu le prix de la meilleure SCPI commerces à capital variable, récompensant la gestion et les résultats obtenus sur les performances 2014. Cette année encore FICOMMERCE est la première SCPI à capital variable, puisque son DVM s'établit à 5,04 %.

Le dividende versé au titre de 2015 s'est élevé, en effet, à 11,50 € par part, conformément à ce qui avait été annoncé dans ces mêmes colonnes. En 2015, la Société de Gestion a ainsi pu faire fortement progresser la collecte de votre SCPI, dans un souci constant de croissance maîtrisée. Les dernières acquisitions ont été réalisées à l'aide d'un crédit de trésorerie qui préfinance la collecte, et donc les fonds nouveaux sont déjà investis et ont procuré des loyers supérieurs au coût du crédit. Ceci permet d'éviter toute discontinuité dans la performance de votre SCPI et tout risque d'investir à mauvais escient, voire dans la précipitation.

Malgré un marché locatif difficile, nos équipes ont réussi à maintenir un solde entrées et sorties de locataires positif, comme au trimestre précédent. L'année 2016 devrait débiter par la relocation de l'actif de Malakoff, au terme de longs mois de négociations.

L'examen des comptes prévisionnels de FICOMMERCE, compte tenu de l'analyse que nous faisons de l'évolution de la situation de marché, conduit à envisager une stabilité du résultat en 2016 et, par prudence, nous tablons sur une fourchette de 11,10 € à 11,60 € par part, susceptible d'être affinée au cours de l'année. Toutes nos équipes se mettent au service de la performance et du rendement de votre SCPI, afin d'être dans le haut de cette fourchette et même le dépasser.

L'équipe de la Société de Gestion vous adresse ses meilleurs vœux et vous souhaite une excellente année 2016.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

2 Chiffres clés

Nombre d'associés	7.391
Nombre de parts	2.423.964

Nombre d'immeubles	310
Surface	295.043 m ²
Loyers quittancés (HT / an)	35.783.738 €

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 31.12.15	370.866.492 €
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 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
22 rue de Palestro-91/93 boulevard de Sébastopol - 75002 PARIS	315	Bureaux	01/10/2015
Lieudit "Croix de Moisselles" - 95460 EZANVILLE	178	Commerce	10/11/2015
Centre Commercial Les Hauts de Clamart - 92140 CLAMART (2 baux)	147	Commerce	23/11/2015 et 07/12/2015
Centre Commercial Espaces - 78130 LES MUREAUX	79	Commerce	01/11/2015
Parc du Connemara - 44240 LA CHAPELLE-sur-ERDRE	456	Bureaux	26/10/2015
77/79 rue du Général de Gaulle - 78120 RAMBOUILLET	79	Commerce	02/11/2015
Avenue de l'Europe - 59223 RONCQ	5 700	Entrepôt	30/10/2015
16 rue Royale - 74000 ANNECY	218	Commerce	15/10/2015
			LOYERS H.T. / AN
TOTAL DES LOCATIONS			529 601 €

Sorties (nouveaux locaux vacants)

ADRESSE	SURFACE EN M ²	NATURE	DATE D'EFFET
70 rue Maurice Flandrin - 69003 LYON	296	Bureaux	01/10/2015
Le Verdi - Avenue de l'Avenir - 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	438	Commerce	01/10/2015
22 rue de Palestro-91/93 boulevard de Sébastopol - 75002 PARIS	315	Bureaux	01/10/2015
La Banque à Genêts - 50470 LA GLACERIE	366	Commerce	20/10/2015
ZAC multisites Couesnes - "les Lanthanides" - 35510 CESSON-SEVIGNE	232	Bureaux	04/11/2015
			LOYERS H.T. / AN
TOTAL DES DÉPARTS			303 430 €

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 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.	4 ^{ème} trim.
2014	94,20 %	94,28 %	93,21 %	92,91 %
2015	89,64 %	90,88 %	90,71 %	90,61 %*

*Taux hors immeubles en arbitrage : 92,89 %

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

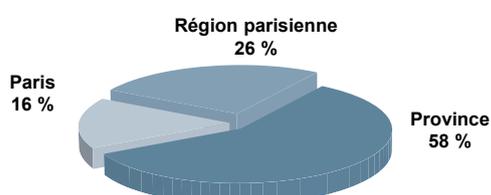
Aucun investissement n'a été réalisé au cours de ce trimestre.

Arbitrage

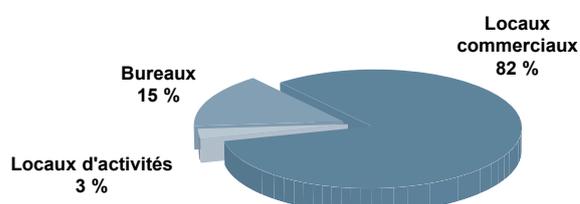
Aucun arbitrage n'a été réalisé au cours de ce trimestre.

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

Par répartition géographique



Par nature



5 Distribution des Revenus

Acomptes trimestriels

Dividende 2015	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.	4 ^{ème} trim.
Revenus fonciers	2,94 €	2,94 €	2,80 €	2,80 €
Produits financiers *	0,01 €	0,01 €	0,00 €	0,00 €
Acompte total	2,95 €	2,95 €	2,80 €	2,80 €
Versement	24 avril 2015	24 juillet 2015	23 octobre 2015	25 janvier 2016

* 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	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)

2015	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.	4 ^{ème} trim.
Souscriptions	6 674	23 879	13 745	83 934
Retraits	6 062	14 570	13 745	21 581
Solde*	612	9 309	0	62 353

* vient en augmentation du capital social.

Aucune demande de retrait en attente au 31.12.2015.

Transactions hors marché au 4^{ème} trimestre 2015 : 27 310 parts.

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
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 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^{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 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^{er} janvier de l'année d'imposition. À titre indicatif, il est rappelé que la valeur de retrait de la part au 31 décembre 2015 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 de retrait des parts, s'ils s'y réfèrent pour l'évaluation de leurs parts.

11 Assemblée générale 2016

Conformément aux dispositions adoptées dans son règlement intérieur, le Conseil de Surveillance se renouvellera partiellement cette année de sorte que les mandats de quatre (4) membres arriveront à expiration à l'issue de la prochaine Assemblée Générale dont la date 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 DÉFENSE CEDEX, le **15 mars 2016 au plus tard**, leur dossier de candidature devant comporter un **curriculum vitae** mentionnant :

- leurs nom, prénom(s), date et lieu de naissance,
- nombre de parts détenues,
- 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 la prochaine 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.

12 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.