



# Bulletin d'information

# F i c o m m e r c e

Période analysée : 2<sup>ème</sup> trimestre 2015  
Période de validité du 01.07 au 30.09.2015

Société Civile de Placement Immobilier

2015 - 02

## 1 Actualité

Le marché immobilier tertiaire, à mi-année, est toujours aussi décevant. Les utilisateurs, locataires en place ou candidats locataires, sont restés contraints par un environnement économique pesant : l'amélioration ténue de la croissance française ne se retrouve pas encore dans les dépenses d'investissement des entreprises.

Ainsi, les volumes échangés sur les marchés locatifs sont globalement inférieurs à ceux constatés l'an dernier à pareille époque, le stock de locaux vacants est néanmoins quasiment stable et les niveaux de loyers sont toujours contestés par les locataires.

Pour ce qui concerne vos SCPI, cependant, elles résistent mieux dans l'ensemble, car le marché des petites et moyennes surfaces s'est mieux comporté que celui des grandes surfaces.

Ce qui manque au marché tertiaire pour que les volumes et les loyers progressent à nouveau, est de toute évidence, une véritable reprise de l'investissement des entreprises. À noter qu'en 2015, le chiffre d'affaires du commerce de détail semble orienté à la hausse en volume, mais pas encore en valeur, sous l'effet de baisses de prix.

Le marché de l'investissement, cette fois, a été moins actif au deuxième trimestre, sans doute faute de biens disponibles à des prix acceptables, car les capitaux disponibles dans le monde et en France sont toujours aussi abondants.

Dans ce contexte difficile, les SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance continuent à résister : les taux d'occupation du trimestre sont dans l'ensemble stables. Il est vrai que certains avaient baissé en début d'année, à la suite du départ de quelques locataires importants, mais ils devraient remonter d'ici la fin de l'année 2015.

Le taux d'occupation de votre SCPI est en progrès et s'établit à 90,88 %, contre 89,64 % au premier trimestre.

Au total, comme il n'y a pas de changement significatif dans les perspectives de résultats annuels, les dividendes trimestriels ont été reconduits (soit 2,95 euros par part pour votre SCPI). Les résultats du second semestre seront néanmoins déterminants dans le résultat final 2015.

Les souscriptions du trimestre sont en progression, de sorte que votre SCPI a créé des parts nouvelles au 30 juin.

Vous trouverez dans le présent bulletin les informations relatives aux résultats de l'Assemblée Générale de votre SCPI, à laquelle vous avez été nombreux à participer, ce dont on ne peut que se réjouir. Votre Conseil de Surveillance a été renouvelé cette année, comme prévu lors de la fusion. Vous trouverez dans le paragraphe du bulletin relatif à l'Assemblée Générale les résultats de cette éléction. De même, le climat positif qui entoure, d'une manière générale, le produit SCPI, ne peut que conforter les fondamentaux du produit et son potentiel de valorisation.

### La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

## 2 Chiffres clés

Nombre d'associés	7.396
Nombre de parts	2.361.611

Nombre d'immeubles	309
Surface	291.193 m <sup>2</sup>
Loyers quittancés (HT / an)	35.312.590 €

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

Capital nominal <small>au 31.12.14</small>	359.808.570 €
Capital nominal <small>au 30.06.15</small>	361.326.483 €
Capital nominal maximum autorisé <small>5.000.000 parts</small>	765.000.000 €
Capitalisation <small>au 31.12.14 (au prix de souscription)</small>	536.185.320 €
Capitalisation <small>au 30.06.15 (au prix de souscription)</small>	538.447.308 €

## 3 Situation locative

### Entrées (locaux mis en location)

ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	NATURE	DATE D'EFFET
<b>Actifs mis en location</b>			
16/22/24, rue de la Régratterie - 86000 POITIERS	27	Commerce	07/05/2015
21/29, rue de Paderborn - 72000 LE MANS	61	Commerce	01/06/2015
ZAC Multisites Couesnes - 35510 CESSON SEVIGNE	229	Bureaux	25/06/2015
13, rue Cambronne - 75015 PARIS	18	Commerce	18/05/2015
C.C. "Les Hauts de Clamart" - av. Général de Gaulle - 92140 CLAMART	27	Commerce	01/04/2015
7, rue des Ingrains - 36000 CHATEAUROUX	2 005	Bureaux	04/05/2015
		<b>LOYERS H.T. / AN</b>	
<b>TOTAL DES LOCATIONS</b>	<b>2 367</b>	<b>171.057 €</b>	

### Sorties (nouveaux locaux vacants)

ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	NATURE	DATE D'EFFET
201, bd Beaurepaire - Lotissement la Grivonnaière - 53000 LAVAL	510	Commerce	30/04/2015
C.C. "Les Arcades" - rue du Général de Gaulle - 95620 PARMAN	140	Commerce	27/05/2015
C.C. " Le Clos Jacquin" - rue du Général Giraud - 31000 TOULOUSE	113	Commerce	01/06/2015
C.C. "Les Hauts de Clamart" - av. Général de Gaulle - 92140 CLAMART	57	Commerce	01/04/2015
ZAC des Milliaires - 30300 BEUCAIRE	1 300	Commerce	15/05/2015
7, rue des Ingrains - 36000 CHATEAUROUX	2 005	Bureaux	01/05/2015
		<b>LOYERS H.T. / AN</b>	
<b>TOTAL DES DÉPARTS</b>	<b>4 125</b>	<b>317.945 €</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.
2014	94,20 %	94,28 %
2015	89,64 %	90,88 %*

\*Taux hors immeubles en arbitrage : 93,32 %

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 30.06.2015

Montant des loyers encaissés / montant des loyers quittancés

2015	1 <sup>er</sup> trim.	2 <sup>ème</sup> trim.
	96,61 %	91,05 %

Le taux d'encaissement correspond au % des loyers effectivement encaissés (taux actualisé chaque trimestre): 96,61 % des loyers quittancés au 1<sup>er</sup> trimestre ont ainsi été encaissés au 30 juin 2015 (soit 6 mois après la date de quittancement); 91,05 % des loyers quittancés au deuxième trimestre ont ainsi été encaissés au 30 juin 2015 (soit 3 mois après la date de quittancement).

### Investissement

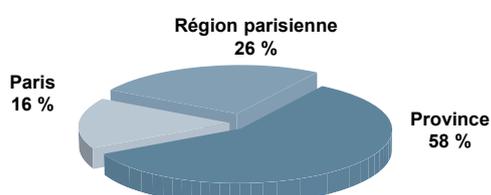
Aucun investissement n'a été réalisé au cours de ce trimestre.

### Arbitrage

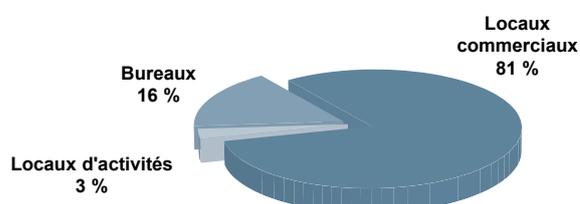
Aucun arbitrage n'a été réalisé au cours de ce trimestre.

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

#### Par répartition géographique



#### Par nature



## 5 Distribution des Revenus

### Acomptes trimestriels

Dividende 2015	1 <sup>er</sup> trim.	2 <sup>ème</sup> trim.
Revenus fonciers	2,94 €	2,94 €
Produits financiers *	0,01 €	0,01 €
Acompte total	2,95 €	2,95 €
Versement	24 avril 2015	24 juillet 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 €
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<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.
Souscriptions	6 674	23 879
Retraits	6 062	14 570
Solde*	612	9 309

\* vient en augmentation du capital social.

Aucune demande de retrait en attente au 30.06.2015

Aucune transaction hors marché au 2<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 97 56 00 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.

## 11 Assemblée générale

L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de votre Société s'est tenue le 16 juin 2015.

L'ensemble des résolutions présentées par la Société de Gestion a été adopté (à une forte majorité : de 97,10% à 99,81%).

Le Conseil de Surveillance a été renouvelé au cours de cette assemblée et ce, conformément à l'article 20 des statuts. Sur dix-sept 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, à savoir :

- La société AFIESCA représentée par Monsieur Jean-Claude JEGOU,
- La société ASSURANCES CREDIT MUTUEL NORD VIE – Sigle ACMN-VIE représentée par Monsieur Pierre-Henri SACHE,
- L'Association BTP PREVOYANCE représentée par Monsieur Claude GALPIN,
- La société CARDIF ASSURANCE VIE – Enseigne : AEP – ASSURANCE EPARGNE PENSION représentée par Monsieur Gilles SAINTE-CATHERINE,
- Monsieur Eric GERNER,
- Monsieur Jean-Claude LEFEVRE,
- Monsieur Michel MANI,
- Monsieur Antoine PATTE,
- La société SNRT – Société Nouvelle de Réalisations Techniques représentée par Monsieur Dominique CHUPIN ;

Et élu trois associés faisant acte de candidature, à savoir :

- Monsieur Christian BOUTHIE,
- Monsieur Guy FAUCHON,
- Monsieur Henri-Jacques NOUGEIN.

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, Messieurs Georges CALSINA, Jacques BALESE, Bernard COTTIN, Robert MICHEL, Jean OUSTRIN et la société MATIGNON FINANCES représentée par Franck ROSSARD de l'accomplissement de leurs fonctions au sein du Conseil de Surveillance.

Lors de sa séance du 07 juillet 2015, les membres du Conseil de Surveillance ont nommé :

- La Société CARDIF ASSURANCE VIE – Enseigne AEP – ASSURANCE EPARGNE PENSION prise en la personne de Monsieur Gilles SAINTE-CATHERINE, Présidente ;
- Monsieur Henri-Jacques NOUGEIN, Vice-Président.