

EDITORIAL

Après une année immobilière 2013 décevante sur le marché locatif, volumes placés et loyers en recul, il apparaît à première vue quelques signes positifs sur les neuf premiers mois de l'année 2014. Particulièrement en Ile de France, où l'on a enregistré une progression sensible des mètres carrés loués (+14%). Ce léger mieux est néanmoins le fruit de grandes transactions, comme sur le marché de l'investissement dont l'activité a également augmenté.

La prudence reste donc de mise sur le marché de l'immobilier d'entreprise. Il n'en reste pas moins que la correction des loyers a certainement contribué à ce rebond, et de plus en plus d'entreprises saisissent à nouveau les opportunités offertes par le marché.

Les immeubles de votre SCPI ont suivi les tendances du marché : une bonne activité locative qui s'est traduite par un certain nombre de relocations, élément à nuancer cependant du fait d'érosion des loyers réels et du potentiel locatif.

Le taux d'occupation est en léger retrait ce trimestre. Ceci s'explique essentiellement par un nombre non négligeable d'immeubles mis en vente et non présentés à la location. Il reste cependant à un niveau satisfaisant (93,21%) compte tenu de la conjoncture actuelle, d'autant que, hors arbitrages, il atteint près de 96 %. Il est rappelé que votre SCPI développe une politique d'arbitrage active pour accélérer le renouvellement de son patrimoine.

Les perspectives de résultat 2014 sont conformes aux orientations annoncées et devraient se traduire, en principe, par une stabilité du dividende annuel et une augmentation du report à nouveau. Pour l'heure, l'acompte trimestriel a été reconduit.

Le produit SCPI continue à être un des produits de placement le plus attractif et le plus régulier dans le paysage de l'épargne. Nous vous rappelons que votre SCPI est ouverte à la collecte. N'hésitez pas à nous solliciter si vous souhaitez consolider votre investissement !

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

CHIFFRES CLES

Nombre d'associés	7 393	Nombre d'immeubles	309
Nombre de parts	2 350 801	Surface en m ²	285 288

FIDUCIAL Gérance

SCPI FICOMMERCE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable type « Commercial »
Date de création : 26 mars 1986
Note d'information ayant obtenu le visa AMF SCPI 13-21 en date du 2 août 2013

CAPITAL

Capital nominal au 01.01.2014 (2 337 016 parts)	357 563 448,00 €
Capital nominal au 30.09.2014 (2 350 801 parts)	359 672 553,00 €
Capitaux collectés au 30.09.2014	474 349 233,05 €
Capital autorisé : 5 000 000 parts	765 000 000,00 €
Nominal pour une part	153,00 €
Valeur de réalisation pour 1 part au 01.01.2014	198,88 €
Nombre de parts souscrites au 30.09.2014	2 350 801
Nombre d'associés	7 393
Capitalisation au 30.09.2014 (au prix de souscription)	535 982 628,00 €

Augmentation de capital

- Conditions de souscription depuis le 22/08/2013 :

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

- Libération : totalité du prix à la souscription.

- Minimum de souscription : 10 parts pour les non associés

Prix de retrait à compter du 01.01.2014

(au taux de TVA en vigueur au 01.01.2014)

Prix de souscription - commission de souscription = 203,57 € par part

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 SOCIETE 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.

MARCHE DES PARTS

LA SOCIETE NE GARANTIT PAS LE RACHAT (OU LA VENTE) DES PARTS

FICOMMERCE

2014	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.
Souscriptions	19 415	23 990	10 570
Retraits	18 765	10 855	10 570
Solde *	650	13 135	0

* vient en augmentation du capital social.

Ordres de vente en attente au 30.09.2014 : 1 023 parts (soit 0,04% du nombre total des parts).

Aucune transaction hors marché au 3^{ème} trimestre 2014.

Cession 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.

* Montant modifié suite au changement de taux de la TVA passant de 19,6% à 20% à partir du 1^{er} janvier 2014

DISTRIBUTION DES REVENUS

Dividende 2014	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.
Revenus fonciers	2,95 €	2,94 €	2,94 €
Produits financiers *	0,00 €	0,01 €	0,01 €
Total	2,95 €	2,95 €	2,95 €

* avant prélèvement obligatoire de 39,50%

Versement dividende 1^{er} trimestre : 25 avril 2014

Versement dividende 2^{ème} trimestre : 25 juillet 2014

Versement dividende 3^{ème} trimestre : 25 octobre 2014

PERFORMANCES

LES PERFORMANCES PASSES NE PREJUGENT PAS DES PERFORMANCES FUTURES

Dans le cadre d'une société résultant d'une opération de fusion-absorption, les performances présentées concernent la SCPI absorbante.

TRI - Taux de rentabilité interne FICOMMERCE au 31.12.2013 (Source IEIF)

	10 ans	15 ans
Taux de rendement interne	8,17%	11,27%

DVM - Taux de distribution sur valeur de marché de FICOMMERCE

Au 31.12	2009	2010	2011	2012	2013
DVM	6,14%	5,72%	5,65%	5,26%	5,21%
Dividende en €*	12,90	12,15	12,15	11,75	11,80
dont % des revenus non récurrents	0%	0%	0%	0%	0%
Prix de part moyen de l'année en €	210,00	212,55	215,00	223,19	226,44

* Avant prélèvement obligatoire

Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI 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.

ACTIVITE IMMOBILIERE

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.*
En loyer	94,20%	94,28%	93,21%

* Taux hors immeubles en arbitrage : 95,99%

Taux d'encaissement des loyers au 30.09.2014

(montant des loyers encaissés / montant des loyers quittancés)

2014	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.
	98,33%	98,54%	91,17%

Le taux d'encaissement correspond au % des loyers effectivement encaissés (taux actualisé chaque trimestre) : 98,33% des loyers quittancés au 1^{er} trimestre ont ainsi été encaissés au 30 septembre 2014 (soit 9 mois après la date de quittancement), 98,54% des loyers quittancés au second trimestre étaient encaissés au 30 septembre 2014 (soit 6 mois après la date de quittancement) et 91,17% des loyers quittancés au 3^{ème} trimestre étaient encaissés au 30 septembre 2014 (soit 3 mois après la date du quittancement).

Situation locative

Relocations sur le trimestre

117 bd Mendès France -50100 CHERBOURG (bureaux)	140 m ²
21-23 rue Renan – 69361 LYON (bureaux)	323 m ²
121 rue des Dames – 75017 PARIS (commerce)	37 m ²
C.Cial. "La Villedieu" – 78990 ELANCOURT (commerce)	144 m ²
91 boulevard Sébastopol – 75002 PARIS (bureaux)	167 m ²
Av l'Avenir – 59650 VILLENEUVE D'ASCQ (commerce)	1 360 m ²
C.C. « Hts de Clamart » - 92140 CLAMART (commerce)	75 m ²
C. C. « ESPACE » - 78130 LES MUREAUX (commerce)	104 m ²
Lotissement du Parc Leinster - BAT A & B	
44240 LA CHAPELLE SUR ERDRE (bureaux)	404 m ²

Pour un loyer annuel total de 371.252 €HT

Nouveaux locaux vacants sur le trimestre

123 av des Génottes	268 m ²
95800 CERGY ST CHRISTOPHE (bureaux)	
53/57 Pierre Curie 78210 ST CYR L'ECOLE (bureaux)	352 m ²
Zac des Grands Angles 30133 LES ANGLÉS (commerce)	1 778 m ²
3bis-5 route d'Olivet 45000 ORLEANS (commerce)	80 m ²
1, Av. des Anglais 06400 CANNES (commerce)	121 m ²
136 rue du G. de Gaulle	104 m ²
57050 LONGEVILLE LES METZ (commerce)	
Avenue du 8 mai 45 - 59176 MASNY (commerce)	600 m ²
Parc du Leinster	1 649 m ²
44240 LA CHAPELLE SUR ERDRE (bureaux)	
Avenue Louis Barthou 33000 BORDEAUX (commerce)	103 m ²

Acquisition

Par acte authentique signé le 29 août 2014, il a été acquis un local commercial situé 119 rue Nationale à CHOLET (49). Ce local commercial de pied d'immeuble situé en plein centre ville offre une surface de 174m² louée entièrement à MS MODE. Cet investissement d'un montant de 1 389 000 € acte en mains procure un rendement de 6,48%.

Arbitrage

Rue Claude Monnet – MEYZIEU (69)

Vente de deux cellules commerciales en date du 23 septembre 2014 pour un prix net vendeur de 2.000.000 €. Ces actifs avaient été expertisés à 1.650.000 € au 31 décembre 2013.



ACTUALITE FISCALE

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 2014 pour les revenus versés en 2015. 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%.

INFORMATIONS GENERALES

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 ».

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. 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.

Parts en souscription : la jouissance des parts est fixée au premier jour du quatrième mois qui suit la souscription et son règlement.

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.