



# Bulletin d'information

# F i c o m m e r c e

Période analysée : 1<sup>er</sup> trimestre 2016  
Période de validité du 01.04 au 30.06.2016

Société Civile de Placement Immobilier

2016 - 01

## 1 Actualité

Le 1<sup>er</sup> trimestre 2016 s'est montré un peu plus favorable sur certains segments du marché immobilier, notamment, en Île-de-France. Le niveau des transactions reste néanmoins inférieur au rythme de long terme. Ces premiers signes sont malgré tout encourageants et devront être confirmés, pour que l'offre disponible recule suffisamment et que les loyers retrouvent aussi du dynamisme.

Malgré des conditions économiques encore très difficiles dans le secteur des commerces, les loyers encaissés par votre SCPI font preuve d'une bonne résistance en ce début d'année : 8.713,9 K€ au premier trimestre 2016, contre 8.730,4 K€ au trimestre précédent. Ainsi, le taux d'occupation financier (TOF) s'est stabilisé au premier trimestre (90,55 %). Pourtant, ces chiffres n'incluent pas encore des événements favorables qui seront visibles au cours des prochains trimestres.

En effet, outre les relocations réalisées, avec certes des franchises de loyer, votre SCPI va bénéficier des loyers du nouveau local commercial acquis à Auxerre, en centre-ville (taux de rendement de 6,88 %). De même, la relocation de l'immeuble de Malakoff, situé au bord du périphérique parisien, dont la signature avec une grande enseigne nationale, est imminente. L'importance du seul loyer de cet immeuble permettra de compenser au cours de l'exercice les effets de la conjoncture.

Il est également vraisemblable que les meilleurs indicateurs macro-économiques publiés en ce début de printemps finissent par influencer positivement la situation locative de votre SCPI.

Pour toutes ces raisons, il a été décidé de verser un acompte trimestriel sur dividende de 2,80 € par part, correspondant à la fourchette de prévision de résultat annoncé dans le précédent bulletin.

Du côté de l'évolution du capital de FICOMMERCE, son attractivité a continué à susciter un flux de souscriptions plus important, mais maîtrisé. C'est ainsi qu'au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2016, il a été enregistré la souscription de 60.291 parts, conduisant à la création de 45.185 parts nouvelles (soit 10,3 M€).

Par ailleurs, un nouveau contrat de crédit a été négocié afin de refinancer la dette de FICOMMERCE, constituée de quatre emprunts hypothécaires totalisant 46 M€, à échéance in fine 2016 et 2019. Après mise en place du nouveau crédit et remboursement des banques prêteuses initiales, la dette de Ficommerce est désormais constituée d'un emprunt hypothécaire de 47 M€ souscrit auprès d'un seul établissement bancaire, à échéance in fine 10 ans. Représentant moins de 10 % de la valeur de ses actifs immobiliers, FICOMMERCE garde, après cette opération, un niveau d'endettement long terme maîtrisé et raisonnable.

Sachez enfin que la Société de Gestion, en accord avec votre Conseil de Surveillance, a proposé de mettre à l'étude une fusion de votre SCPI avec la SCPI BTP Immobilier, autre SCPI commerces gérée par FIDUCIAL Gérance, dont la taille représente environ 10 % celle de FICOMMERCE. Une telle opération apparaît bénéfique aux associés des deux SCPI dans un contexte de marché de l'investissement immobilier très compétitif. Un groupe de travail commun aux deux Conseils a été créé et nous aurons l'occasion de vous parler de ses travaux lors du prochain bulletin.

**La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance**

## 2 Chiffres clés

Nombre d'associés 7.407

Nombre de parts 2.469.149

Nombre d'immeubles 311

Surface 295.463 m<sup>2</sup>

Loyers quittancés (HT / an) 35.706.485 €

|   |          |
|---|----------|
| Valeur nominale   | 153,00 € |
| Valeur de réalisation / part <small>au 31.12.15</small><br><small>(Sous réserve d'approbation de l'Assemblée Générale)</small>    | 199,50 € |
| Valeur de reconstitution / part <small>au 31.12.15</small><br><small>(Sous réserve d'approbation de l'Assemblée Générale)</small> | 239,48 € |
| 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 31.12.15</small>                          | 370.866.492 € |
| Capital nominal <small>au 31.03.16</small>                          | 377.779.797 € |
| Capital nominal maximum autorisé <small>5.000.000 parts</small>     | 765.000.000 € |
| Capitalisation <small>au 31.03.16 (au prix de souscription)</small> | 562.965.972 € |
| Capitalisation <small>au 31.12.15 (au prix de souscription)</small> | 552.663.792 € |

## 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 rue Royale - 74000 ANNECY                          | 249                       | Commerce | 04/01/2016              |
| 3-5 route d'Olivet - 45000 ORLEANS                    | 111                       | Commerce | 01/02/2016              |
| Centre commercial Le Clos Jacquin - 31000 TOULOUSE    | 113                       | Commerce | 01/03/2016              |
| 11 rue du Parlement Sainte-Catherine - 33000 BORDEAUX | 19                        | Commerce | 01/03/2016              |
| <b>Nouveaux actifs</b>                                |                           |          |                         |
| 10-12 rue du Temple - 89000 AUXERRE                   | 237                       | Commerce | 29/03/2016              |
|   |                           |          | <b>LOYERS H.T. / AN</b> |
| <b>TOTAL DES LOCATIONS</b>                            |                           |          | <b>167 200 €</b>        |

### Sorties (nouveaux locaux vacants)

| ADRESSE  | SURFACE EN M <sup>2</sup> | NATURE   | DATE D'EFFET            |
|--|---------------------------|----------|-------------------------|
| 8 impasse Serge Reggiani - ZAC d'Ar Mor - 44800 SAINT-HERBLAIN                             | 3 189                     | Bureaux  | 01/01/2016              |
| 54-60 avenue de Verdun - 72200 LA FLECHE   | 948                       | Commerce | 08/03/2016              |
| 183 rue du Faubourg Poissonnière - 75009 PARIS   | 80                        | Commerce | 19/02/2016              |
| Centre commercial Les Hauts de Clamart - Av. du G <sup>ral</sup> de Gaulle - 92140 CLAMART | 60                        | Commerce | 01/03/2016              |
| 32 avenue Pierre Brossolette - 92240 MALAKOFF  | 41                        | Commerce | 30/03/2016              |
|  |                           |          | <b>LOYERS H.T. / AN</b> |
| <b>TOTAL DES DÉPARTS</b>   |                           |          | <b>587 139 €</b>        |

### 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. |
|----------|-----------------------|
| 2015     | 89,64 %               |
| 2016     | 90,55 % *             |

\*Taux hors immeubles en arbitrage : 92,74 %

### Encaissement des loyers

Le montant des loyers encaissés au titre du 1<sup>er</sup> trimestre 2016 s'élève à 8.713.882 € contre 8.730.441 € au 4<sup>ème</sup> trimestre 2015.

## 4 Patrimoine

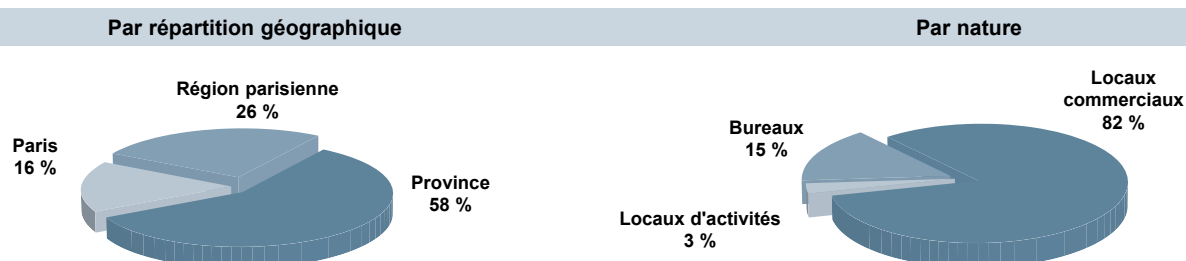
### Investissement

Au cours de ce trimestre, votre SCPI s'est portée acquéreur d'un local commercial, d'une superficie de 420 m<sup>2</sup>, sis 10-12 rue du Temple à Auxerre (89), loué à MS Mode. Cette acquisition est intervenue le 29 mars 2016 au prix HT acte en mains de 750.000 € et dégage un rendement AEM de 6,88 %.

### 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 <sup>er</sup> trim. |
|-----------------------|-----------------------|
| Revenus fonciers      | 2,79 €                |
| Produits financiers * | 0,01 €                |
| Acompte total         | 2,80 €                |
| Date de paiement      | 25 avril 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

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

**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)

| 2016          | 1 <sup>er</sup> trim. |
|---------------|-----------------------|
| Souscriptions | 60.291                |
| Retraits      | 15.106                |
| Solde*        | 45.185                |

\* vient en augmentation du capital social.

Aucune demande de retrait en attente au 31.03.2016.

Transactions hors marché au 1<sup>er</sup> trimestre 2016 : 928 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](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 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<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 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<sup>er</sup> 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

L'assemblée générale de la SCPI FICOMMERCE se déroulera au siège social de la Société : 41 rue du Capitaine Guynemer à COURBEVOIE (92400) le **mardi 21 juin 2016 à 15h00**.

Les documents (convocation, bulletin de vote, rapport annuel) vous seront adressés début juin 2016.

Au cas où vous seriez dans l'impossibilité d'assister à cette assemblée, nous vous remercions par avance de bien vouloir nous retourner, dans l'enveloppe jointe, avant la date limite, le formulaire de vote par correspondance ou par procuration, dûment complété, daté et signé.

## 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<sup>er</sup> 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.