

EDITORIAL

L'année 2014 sera-t-elle à l'image de 2013 ?

Pour les SCPI en général, ou en particulier pour celles gérées par FIDUCIAL Gérance, et à de rares exceptions près, on ne peut que le souhaiter, car l'année 2013 aura encore été bonne pour le secteur.

Une collecte globale qui reste, pour la quatrième année consécutive, à des niveaux records. Cet engouement a également des effets favorables sur les marchés secondaires, ce dont on ne peut que se réjouir.

Des revenus sans vraiment d'équivalent dans le paysage financier, tant en terme de niveau que de stabilité et de pérennité.

Il faut cependant ne pas négliger la conjoncture générale qui, à force de ne pas vraiment se redresser, continue à faire des dégâts dans notre tissu économique, et donc dans les comptes de vos locataires.

Il faut compter, enfin, sur la situation du marché immobilier. Pour les SCPI tertiaires, la situation est contrastée : un marché locatif convalescent et en baisse, un marché de l'investissement « suralimenté » par des capitaux toujours aussi abondants et pas toujours très sélectifs...

Au total, l'environnement de vos SCPI devrait être modérément porteur.

Nos prévisions de résultats et dividendes sont prudentes, mais laissent entrevoir, soit des dividendes stables, soit parfois des dividendes en hausse. Le premier trimestre confirme cette orientation, avec des taux d'occupation qui sont correctement orientés dans l'ensemble, par rapport à ceux de la fin 2013 (94,04% contre 93,14% au 4^{ème} trimestre 2013). Des acomptes trimestriels généralement reconduits et une activité de relocation des patrimoines satisfaisante.

Au-delà de la conjoncture 2014, il faut souligner l'importance des questions qui seront soumises aux assemblées générales du mois de juin prochain.

La transposition de la directive AIFM, dont il a déjà été question dans ce bulletin, est effective depuis juillet 2013. Elle doit maintenant être incorporée à vos statuts.

Ceci explique le nombre et l'importance des résolutions à caractère extraordinaire sur lesquelles vous aurez à vous prononcer à cette occasion. Il s'agit, certes, de se conformer à la loi, mais pour nous, société de gestion, ce sera l'occasion de faire en votre direction œuvre de pédagogie, pour expliquer cette réforme, sa portée, ses enjeux, tant en termes de protection nouvelle des épargnants, que de perspectives de développement futur des SCPI.

La société de gestion escompte par conséquent un intérêt et une participation aussi grande que possible de votre part pour ce moment important de la vie de votre SCPI.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

ASSEMBLEE GENERALE

L'assemblée générale de votre SCPI FICOMMERCE se déroulera au siège social de la société,
41 rue du Capitaine Guynemer à Courbevoie (Hauts-de-Seine) :

Judi 12 juin 2014 à 15 heures.

Les documents (convocation, bulletin de vote, rapport annuel) vous seront adressés courant mai 2014.
En cas d'impossibilité pour vous-même d'assister à cette assemblée, nous vous remercions par avance de bien vouloir nous adresser avant la date-limite votre pouvoir et/ou vote par correspondance.

CHIFFRES CLES

Nombre d'associés	7 403	Nombre d'immeubles	309 *
Nombre de parts	2 337 666	Surface en m ²	285 703

* (Regroupement des immeubles en indivision, à compter du 01.01.2014, suite à la fusion des 3 SCPI)

IMPOT DE SOLIDARITE SUR LA FORTUNE - ISF

Impôt déclaratif établi sous votre responsabilité. La valeur communiquée ci-dessous vous est transmise à titre indicatif. Les contribuables doivent évaluer leur patrimoine au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

Prix de retrait de la part au 31 décembre 2013 = 203,65 €

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.

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 31.03.2014 (2 337 666 parts)	357 662 898,00 €
Capitaux collectés au 31.03.2014	470 813 134,27 €
Capital autorisé : 5 000 000 parts	765 000 000,00 €
Nominal	153,00 €
Valeur de réalisation pour 1 part au 01.01.2014	198,88 €
Nombre de parts souscrites au 31.03.2014	2 337 666
Nombre d'associés	7 403
Capitalisation au 31.03.2014 (en prix de souscription)	532 987 848,00 €

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.
Souscriptions	19 415
Retraits	18 765
Solde *	650

* vient en augmentation du capital social.

Aucun ordre de vente en attente au 31.03.2014

Transactions hors marché au 4^{ème} trimestre 2013 : 174 parts

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.
Revenus fonciers	2,95 €
Produits financiers *	0,00 €
Total	2,95 €

* avant prélèvement obligatoire de 39,50%

Versement dividende 1^{er} trimestre : 25 avril 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.
En loyer	94,20%

* Taux hors immeubles en arbitrage : 96,76%

Taux d'encaissement des loyers au 30.04.2014

(montant des loyers encaissés / montant des loyers quittancés)

2014	1 ^{er} trim.
	93,68%

Le taux d'encaissement correspond au % des loyers effectivement encaissés (taux actualisé chaque trimestre) : 93,68% des loyers quittancés au 1^{er} trimestre ont ainsi été encaissés au 30 avril 2014 (soit 4 mois après la date de quittancement),

Situation locative

Relocations sur le trimestre

- 117 boulevard Mendès France - 50100 Cherbourg (bureaux) 154 m²
- Rue Henri Potez - 37170 Chambray-les-Tours (commerce) 410 m²
- Lieudit Croix de Moisselles - 95140 Ezanville (commerce) 300 m²
- ZAC Grand Angles - 30133 Les Angles (commerce) 600 m²
- 1-3 rue Berthe Molly - 68000 Colmar (commerce) 110 m²
- 2 quai Fernand Saguet - 94700 Maisons-Alfort (commerce) 132 m²

pour un loyer annuel total de 180.960 € HT

Nouveaux locaux vacants sur le trimestre

- 117 boulevard Mendès France - 50100 Cherbourg 140 m²
- 34, rue Dauphine - 75006 Paris 32 m²
- La Fontaine Saint Martial - 87220 Feytiat 610 m²
- Avenue de l'Europe - 59223 Roncq 5 700 m²
- 2 quai Fernand Saguet - 94700 Maisons-Alfort 54 m²
- Rue Henri Potez - 37170 Chambray-les-Tours 410 m²
- Lieudit Croix de Moisselles - 95140 Ezanville 300 m²
- Centre Commercial « Grand Boucle » - 05100 Briançon* 36 m²
- 40-42 rue René Pouteau - 77000 Melun 154 m²

* En arbitrage

Acquisitions

Par acte authentique signé le 12 février 2014, il a été acquis en VEFA, en pleine propriété, un bâtiment commercial, situé ZAC des Fenots à Dreux (28), développant une surface de 7 000 m² dont 3 200 m² de vente extérieure et loué à Brico Dépôt par bail de 6 ans ferme. Cet investissement d'un montant de 10 093 K€ TTC acte en mains présente un rendement de 6,76%.

Arbitrages

25 rue Louis Vicat - 6-8 rue des Docks - Nevers (58000)

Signature d'un acte de vente le 21 janvier 2014 concernant un immeuble de bureaux de 2 117 m², pour un prix net vendeur de 650 K€.

23 rue Emile Zola - Saint-Etienne (42000)

Signature d'un acte de vente le 29 janvier 2014 concernant un commerce de 458 m², pour un prix net vendeur de 375 K€.

