

## Éditorial

La pandémie mondiale du Coronavirus a marqué profondément l'année 2020. Avec une chute de 8,3% de son PIB en 2020 liée aux 2 confinements et à un couvre-feu, la France a connu et connaît encore un contexte macroéconomique inédit.

Le secteur du commerce est confronté à des évolutions structurelles que la crise de la Covid-19 a mis en exergue. Ce changement de paradigme économique est aujourd'hui une opportunité de repenser les stratégies d'investissement et les relations entre les commerçants et les bailleurs.

Le marché de l'investissement affiche un volume investi en repli sur l'exercice 2020 mais témoigne néanmoins d'une certaine robustesse : les commerces de pieds d'immeubles en centre ville restent la typologie de produit la plus demandée représentant près de la moitié du volume commerce enregistré.

Les facteurs clés de succès de demain porteront sur la proximité, le digital, l'international et l'environnement. Cette classe d'actifs conserve un potentiel pour les immeubles bien placés et les plus lisibles, mais également pour ceux qui pourront s'adapter aux besoins changeants des consommateurs et des utilisateurs.

Dans ce contexte, le marché des SCPI a prouvé toute sa résilience.

Votre SCPI FICOMMERCE a bien résisté à l'impact de la Covid-19 avec un résultat de 9,28€/part permettant de distribuer 9,50€/part au titre de 2020, tout en ayant un patrimoine constitué à plus de 80% de commerces.

Le taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) s'élève à 4,13% contre 4,57% en 2019, soit une baisse de 9%.

Le taux d'occupation financier (TOF) semestriel se maintient au dessus de 90% et s'élève à 91% à fin 2020.

Au cours du second semestre, en termes d'investissement, votre SCPI a réalisé 2 investissements, dont un en Suisse, pour un montant total de 21,6M€ procurant un rendement moyen de 5,8% net AEM.

Dans le cadre de sa stratégie d'arbitrage, votre SCPI a également cédé 7 actifs matures pour un montant de 4,1 M€ supérieur à la valeur d'expertise (3,8M€).

Les équipes et la direction de FIDUCIAL Gérance vous souhaitent une excellente année 2021. ■

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance



22, rue des Petits Champs à Paris (2<sup>ème</sup>)

## Chiffres clés



**689 M€**  
capitalisation

selon le prix de souscription  
au 31.12.2020



**7 990**  
associés

au 31.12.2020



**2,85 €**  
dividende

4<sup>ème</sup> acompte trimestriel



**4,13 %**  
TDVM

au 31.12.2020



**230,00 €**  
prix de souscription

depuis le 01.04.2019



**196,92 €**  
valeur de réalisation  
par part au 31.12.2019

## Reprise en gestion de la SCPI CAPIFORCE PIERRE

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021, FIDUCIAL Gérance devient le gestionnaire de la SCPI CAPIFORCE Pierre, SCPI diversifiée à capital fixe.

Composée de 68 immeubles pour une surface d'environ 25 000 m<sup>2</sup>, la valeur du patrimoine détenu s'élève à environ 70 M€ droits inclus.

La SCPI CAPIFORCE Pierre investit majoritairement dans des actifs immobiliers situés à Paris, mais également en province et en région parisienne. Le portefeuille se compose d'un patrimoine immobilier commercial diversifié en commerces, locaux d'activité et bureaux. Un portefeuille de messagerie a également été acheté durant l'année 2020 en vue de diversifier le patrimoine.

Au 31 décembre 2019, le taux de rendement interne (TRI) affichait une performance de 7,03% sur 10 ans et de 10,83% sur 15 ans.

N'hésitez pas à nous contacter pour plus d'information.

## Patrimoine de votre SCPI



Immeubles	302
Surface	264 948 m <sup>2</sup>
Nombre de locataires	487
Loyers quittancés (HT/an)	37,6 M€

# Situation locative du semestre



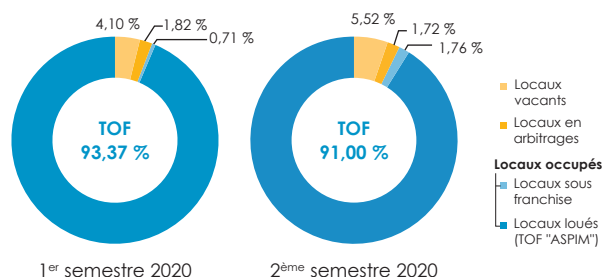
## Principales locations ou relocations

ADRESSE	SURFACE EN M²	NATURE	DATE D'EFFET
3 Allée d'Helsinki - 67300 SCHILTIGHEIM	173	Bureaux	15/12/2020
206 rue du Fbg St Antoine - 75012 PARIS	65	Commerce	10/12/2020
ZAC du Clos des Antes - 76410 TOURVILLE LA RIVIERE	843	Commerce	01/12/2020
48 BIS Quai de Jemmapes - 75010 PARIS	76	Commerce	01/10/2020
C.C des 3 Fontaines - Avenue Pierre Mendès France - 45140 SAINT JEAN DE LA RUELLE	2 000	Commerce	15/07/2020
TOTAL DES LOCATIONS OU RELOCATIONS DU SEMESTRE EN LOYERS H.T. / AN		521 107 €	

## Principales libérations

ADRESSE	SURFACE EN M²	NATURE	DATE D'EFFET
94 rue Saint Lazare 75009 PARIS	198	Commerce	16/12/2020
ZAC du Clos aux Antes 76410 TOURVILLE LA RIVIERE	843	Commerce	30/09/2020
32 Avenue Pierre Brosolette - 92240 MALAKOFF	605	Commerce	11/09/2020
Avenue de l'Avenir - 59680 VILLENEUVE D'ASCQ	1 051	Commerce	03/09/2020
Rue Lavoisier - 59160 LOMME	800	Commerce	31/07/2020
TOTAL DES LIBÉRATIONS DU SEMESTRE EN LOYERS H.T. / AN		1 384 001 €	

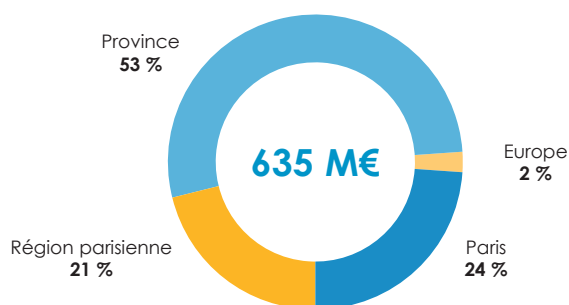
## Taux d'occupation financier \*



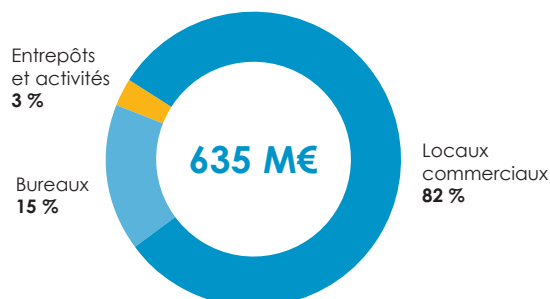
\* Montant total des loyers facturés rapporté au montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants.

## Composition du patrimoine

(par référence à la valeur vénale au 31.12.2020)



### Répartition géographique



### Répartition par destination

## Investissements / Arbitrages



### Investissements

Au cours du second semestre 2020, votre SCPI a signé l'acquisition d'un retail park de 5 200m² situé dans l'une des zones commerciales les plus dynamiques de Tours (37). Principalement loué à des enseignes du Groupe Beaumanoir, ainsi qu'au discounter Gifi, cet actif bénéficie d'une grande visibilité, devant le rond-point d'entrée dans la zone. Cet investissement d'un montant de 8,2M€ AEM procure un rendement initial de 7,10% net AEM.

Votre SCPI a également investi dans un portefeuille de 5 retail parks en Suisse, tous très bien situés aux abords du Lac Léman. Cet investissement de 13,4M€ procure un rendement initial proche de 5% net AEM.

Par ailleurs, FICOMMERCE a signé avec la société GSE un contrat de promotion immobilière en vue de réaliser une extension d'environ 1 500m² sur un site à usage d'activités et bureaux situé rue Isabelle Eberhardt à Toulouse (31). Cette extension, d'un coût global de 2,3M€HT, sera réalisée pour le compte du locataire en place, qui a signé un nouveau bail de 12 ans, dont 9 ans fermes, sur l'ensemble du site, moyennant un loyer qui permettra de maintenir le rendement à son niveau actuel de 7,10% net AEM.

### Arbitrages

Au cours de ce même semestre, votre SCPI a arbitré 6 actifs supplémentaires, à Nantes (44), Kremlin-Bicêtre (94), L'Haÿ-les-Roses (94), Bourg-en-Bresse (01) et Chambray-les-Tours (37) [2 actifs], pour un prix de vente total de 4.100 k€ net vendeur, supérieur de 7% à la valeur d'expertise cumulée (3.840 k€).



99, rue de Rennes à Paris (6<sup>ème</sup>)

# Distribution des revenus



## Acomptes trimestriels Les montants indiqués s'appliquent à une part ayant pleine jouissance

PÉRIODE	DATE DE VERSEMENT	2020	RAPPEL 2019
1 <sup>er</sup> trimestre	25 avril 2020	2,30 € /part	2,55 € /part
2 <sup>ème</sup> trimestre	28 juillet 2020	2,05 € /part	2,55 € /part
3 <sup>ème</sup> trimestre	28 octobre 2020	2,30 € /part	2,55 € /part
4 <sup>ème</sup> trimestre	26 janvier 2021	2,85 € /part	2,85 € /part
TOTAL REVENUS DISTRIBUÉS		9,50 € /part	10,50 € /part

## Performances Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

### TRI - Taux de rentabilité interne

Au 31.12.2019 (source IEIF)	10 ans
Taux de rendement interne (TRI)	5,33 %

### TDVM Taux de distribution sur valeur de marché

AU 31.12	2018	2019	2020
Dividende en €*	10,50	10,50	9,50
dont % des revenus non récurrents	0 %	0 %	0 %
Prix de part moyen de l'année en €	228,00	229,80	229,80
TDVM**	4,61 %	4,57 %	4,13 %

\* 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 distribuées),  
 - par le prix de part acquéreur (frais et droits inclus) moyen de l'année n.



© Photo : Christophe Audébert

Place Gordaine à Bourges (18)

## Marché des parts La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts



### Marché primaire

#### Souscriptions / retraits - en nombre de parts

	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	SOLDE *
1 <sup>er</sup> semestre	64 702	37 068	27 634
2 <sup>ème</sup> semestre	10 670	85 462	- 74 792
Total	75 372	122 530	- 47 158

\* vient en augmentation du capital social.

Aucune demande de retrait en attente au 31.12.2020.

### Marché gré à gré

Transaction hors marché au 2<sup>ème</sup> semestre 2020 : 304 parts.

## Évolution du capital

DATE	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2020
Nombre de parts	3 042 872	3 070 506	2 995 714
Dont nombre de parts créées	10 762	27 634	- 74 792
Capital nominal	465 559 416 €	469 787 418 €	458 344 242 €

### Conditions de souscription depuis le 01/04/2019

**Libération** : totalité du prix à la souscription

**Jouissance des parts** : Premier jour du quatrième mois qui suit la souscription et son règlement

**Minimum de souscription** : 10 parts pour les nouveaux associés

NOMINAL	153 €
Prime d'émission dont 22,80 € de commission de souscription	77 €
Somme payée par le souscripteur	230 €

### Conditions de retrait depuis le 01/04/2019

**Prix de retrait** : 207,00 €

#### POUR TOUT RENSEIGNEMENT OU ACHAT DE PARTS

✓ **Service Commercial** : 01 49 97 56 54  
[commercial.fiducial.gerance@fiducial.fr](mailto:commercial.fiducial.gerance@fiducial.fr)

✓ **Service Associés** : 01 49 97 56 80  
[gestion.associes.scpi@fiducial.fr](mailto:gestion.associes.scpi@fiducial.fr)

# Informations

## Conditions de souscription depuis le 1<sup>er</sup> avril 2019



Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance du dernier rapport annuel, du dernier bulletin d'information, des statuts, de la note d'information, de son actualisation le cas échéant, et notamment des frais et des risques afférents à un placement en parts de SCPI. Tous ces documents sont disponibles sur le site [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr) ou sur simple demande à : FIDUCIAL Gérance - Service Commercial - 01 49 97 56 54 - [commercial.fiducial.gerance@fiducial.fr](mailto:commercial.fiducial.gerance@fiducial.fr)

### Restriction US PERSON

L'entrée en vigueur de la loi Dodd Frank aux États-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 », même par voie de succession.

## Conditions de retrait depuis le 1<sup>er</sup> avril 2019

L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts dispose de différents moyens :

- la demande du remboursement de ses parts, à savoir la demande de retrait effectuée auprès de la Société de Gestion ;
- la cession de ses parts sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la SCPI, en cas de suspension de la variabilité du capital ;
- la vente directe de ses parts à d'autres associés ou à des tiers sans intervention de la Société de Gestion (cession de gré à gré).

La Société de Gestion ne pouvant faire fonctionner de manière concomitante les marchés primaire et secondaire ; en aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent à la fois faire l'objet d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

### Conditions de validité du retrait

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par **lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moyen du formulaire prévu à cet effet**, accompagnées d'une photocopie de la carte nationale d'identité, d'un RIB pour le remboursement et du formulaire "Mandat et attestation à joindre à la déclaration des plus-values immobilières", le cas échéant. Le formulaire de demande de retrait est disponible sur simple demande à : FIDUCIAL Gérance - Service Associés - 01 49 97 56 80 - [gestion.associes.scpi@fiducial.fr](mailto:gestion.associes.scpi@fiducial.fr) ou sur le site Internet [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr).

## Conditions de cession de parts

### Cession de gré à gré

Tout associé a la possibilité de céder directement ses parts à un tiers. Cette cession, sans l'intervention de la Société de Gestion, s'effectue sur la base d'un prix librement débattu entre les parties. Dans ce cas, il convient de prévoir à la charge de l'acquéreur :

- les droits d'enregistrement de 5% ;
- un droit fixe de 120€ TTC, quel que soit le nombre de parts cédées, perçu par la Société de Gestion pour les frais de dossier.

## Données Associés

En cas de modification de vos coordonnées personnelles (changement de RIB, d'adresse, ...) :

- merci d'adresser directement au Service Associés de FIDUCIAL Gérance votre demande signée accompagnée de la photocopie recto/verso de votre carte d'identité ou de votre passeport en cours de validité et du justificatif relatif à ce changement ;
- Pour les changements d'adresse : un justificatif de domicile datant de moins de 3 mois (facture d'eau, d'électricité, de gaz, de fournisseur d'accès Internet ou de téléphonique fixe) ;

### Conditions de validité d'une souscription

La souscription est réalisée lors de la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription dûment complété et signé accompagné des justificatifs demandés et la mise à disposition sur le compte de la SCPI des fonds correspondant au montant de la souscription. Tout bulletin de souscription incomplet sera rejeté.

### Libération

Le prix des parts doit être intégralement libéré lors de la souscription.

### Jouissance des parts

Les parts souscrites entreront en jouissance, en ce compris les droits financiers attachés aux parts, **le premier jour du quatrième mois suivant la souscription et son règlement.**

### Minimum de souscription

Le nombre minimum de parts à souscrire pour les nouveaux associés est de **dix (10) parts.**

Les demandes de retrait ne peuvent pas être transmises par fax ou par mail. Elles sont, dès réception, horodatées, inscrites sur le registre des parts et satisfaites - dans la limite où il existe des souscriptions pouvant compenser les retraits - par ordre chronologique de la date de premier horodatage correspondant à la date de réception de la demande de retrait.

Pour être valablement inscrites sur le registre, les demandes de retrait doivent être formulées au prix de retrait en vigueur et doivent notamment comporter toutes les caractéristiques suivantes :

- l'identité et la signature du donneur d'ordre ;
- le nombre de parts concernées.

Il est précisé en outre que, sauf avis contraire de l'associé, les demandes de retrait pourront être exécutées partiellement.

### Jouissance des parts

Les parts faisant l'objet d'un retrait cesseront de porter jouissance, en ce qui concerne les revenus qui y sont attachés, à compter du premier jour du mois suivant l'inscription du retrait sur le registre.

### 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. **Pour un règlement plus rapide et plus sécurisé, un RIB devra être joint à la demande de retrait.**

### Cession résultant d'une cession à titre gratuit

En cas de cession résultant d'une cession à titre gratuit (donation ou succession), il convient de prévoir à la charge du donateur ou de la succession un droit fixe de 240€ TTC, quel que soit le nombre de parts cédées, perçu par la Société de Gestion pour les frais de dossier.

## Fiscalité

### Prélèvement à la source

Les revenus fonciers, que vous encaissez depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019 sont imposés en temps réel et non plus l'année suivante. Mais contrairement aux salaires ou aux pensions de retraite, ils ne sont pas soumis à une retenue à la source mais à un acompte d'impôt prélevé chaque mois ou chaque trimestre sur votre compte bancaire par l'administration fiscale. Pour en déterminer le montant, celle-ci tiendra compte de vos derniers revenus fonciers déclarés et imposés.

### Prélèvements sociaux sur les produits financiers

L'essentiel des revenus de FICOMMERCE est imposable dans la catégorie des revenus fonciers. Seule une petite partie est imposable dans les revenus des capitaux mobiliers. Ils sont réalisés par la Société grâce au placement de sa trésorerie et sont également imposés au niveau de chaque associé.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, la loi fiscale instaure un prélèvement forfaitaire de 12,8% correspondant à l'impôt sur le revenu, soit un prélèvement de 30% en tenant compte des 17,2% des prélèvements sociaux. Ce prélèvement forfaitaire n'exclut pas la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus.

Toutefois, les contribuables y ayant intérêt peuvent opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu. L'option, expresse et irrévocable, est globale et porte sur l'ensemble des revenus, gains nets, profits et créances entrant dans le champ d'application du prélèvement forfaitaire unique.

Les contribuables peuvent aussi demander à être dispensés du prélèvement forfaitaire non libératoire dès lors que le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur à 25 000€ pour une personne seule et 50 000€ pour un couple marié ou pacsé. Ils doivent, pour ce faire, adresser à la Société de Gestion, avant le 30 novembre de l'année qui précède la perception de ces revenus, une attestation sur l'honneur selon leur situation familiale.

## Assemblée Générale 2021 - AVIS À CANDIDATURE

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 dont la date sera précisée dans la newsletter publiée au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2021.

Tout associé peut faire acte de candidature au Conseil de Surveillance, les membres sortants ayant la possibilité de se représenter, et ce, sous réserve de respecter les conditions d'éligibilité stipulées dans les statuts et le règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

Les associés et membres sortants souhaitant faire acte de candidature sont invités à en informer la Société de Gestion, FIDUCIAL Gérance, par courriel ([vie.sociale.scpi@fiducial.fr](mailto:vie.sociale.scpi@fiducial.fr)), **le 8 mars 2021 au plus tard**. Un dossier de candidature leur sera adressé en retour. Ledit dossier peut également être téléchargé depuis la rubrique « Actualités » du site Internet de la Société de Gestion.

Le dossier de candidature dûment complété et signé devra être retourné, **par mail et par voie postale**, à la Société de Gestion **le 31 mars 2021 au plus tard**. Toute candidature dont le dossier parviendrait incomplet ou après la date-limite de dépôt ne sera pas présentée au vote de l'Assemblée.

Tout candidat devra, par ailleurs, s'engager à accepter et respecter le règlement intérieur du Conseil de Surveillance.



**FIDUCIAL**

GÉRANCE

Bureaux : 41 avenue Gambetta  
CS 50002 - 92928 Paris La Défense Cedex  
Tél. : 01 49 07 86 80 (Standard) - Fax : 01 49 97 56 71  
Site Internet : [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr)  
E-mail : [gestion.associes.scpi@fiducial.fr](mailto:gestion.associes.scpi@fiducial.fr)  
Tél. : 01 49 97 56 80 (Service Associés)

### SCPI FICOMMERCE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable - 337 633 861 RCS NANTERRE  
Capital plafond statutaire fixé à : 1 071 000 000 €  
Visa de l'Autorité des marchés financiers SCPI n° 17-25 en date du 13 juillet 2017  
Société de Gestion de portefeuille de FIA - agréée au titre de la directive 2011/61/UE  
Agrément A.M.F. n° GP-08000009 du 27 mai 2008 et du 30 juin 2014