

T2 - 2018

Période analysée : 2<sup>ème</sup> trimestre 2018 - Période de validité du 01.07 au 30.09.2018

## Éditorial

Le marché des bureaux en Île-de-France poursuit sur sa lancée, avec un 2<sup>ème</sup> trimestre à nouveau exceptionnel, permettant d'atteindre une demande placée de 1,3 million de m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> semestre, soit une hausse de 10 % sur un an. L'ensemble des secteurs géographiques profite de ce mouvement. Le QCA atteint un taux de vacance de 2 %, et l'offre immédiate est en contraction de 25 %, ce qui a un effet direct sur les valeurs locatives (le prime est en route vers les 850 €/m<sup>2</sup>) ainsi que sur les mesures d'accompagnement, en nette baisse.

Les investisseurs prenant en compte la remontée des loyers, ils sont toujours à l'acquisition, avec un volume placé de 8,1 Md€ au 1<sup>er</sup> semestre, chiffre record à mi-année depuis 2007. En conséquence, les rendements se maintiennent à des niveaux bas, même si l'on constate une plus grande sélectivité sur les actifs les moins liquides.

En commerces, les profonds changements en cours (alliances majeures entre réseaux physiques et acteurs du web, difficultés de certaines grandes enseignes, manque de dynamisme de certains secteurs d'activité) ont une incidence sur les volumes placés (1,8 Md€ en France au 1<sup>er</sup> semestre, à nouveau en baisse par rapport à 2017 si l'on exclut une transaction exceptionnelle sur les Champs-Élysées). L'ajustement des rendements à la hausse sur cette classe d'actifs devrait devenir patent d'ici fin 2018.

Au cours du trimestre, votre SCPI a signé trois promesses d'acquisition pour un montant de 18,3 M€ et vendu un actif situé à Elancourt (78), au prix de 2 785 K€.

Le TOF de FICOMMERCE à fin juin est stable à 91,7 %.

L'acompte sur dividende du 2<sup>ème</sup> trimestre 2018 s'élève à 2,55 € par part.

Votre BTI et votre avis de crédit sont disponibles dans votre espace associé sur le site internet : [www.fiducial-gérance.fr](http://www.fiducial-gérance.fr).

Les équipes et la Direction de FIDUCIAL Gérance vous souhaitent un bel été. ■

**La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance**



© Photo : Christophe Audébert

61, rue Montorgueil à Paris 2<sup>ème</sup>

## Chiffres clés



**659,3 M€**  
capitalisation

selon le prix de souscription  
au 30.06.2018



**8 011**  
associés

au 30.06.18



**2,55 €**  
dividende

2<sup>ème</sup> acompte trimestriel



**4,52 %**  
taux DVM

au 31.12.17



**228,00 €**  
prix de souscription

depuis le 31.07.2017



**195,84 €**  
valeur de réalisation  
par part au 31.12.17

## Dématérialisation des Bulletins Trimestriels d'Information (BTI)



À compter d'octobre 2018, dans le cadre d'une démarche éco-responsable, le prochain Bulletin Trimestriel d'Information de votre SCPI vous sera adressé par e-mail. Vous pourrez également le retrouver dans votre espace en ligne dédié et sécurisé ainsi que votre avis de crédit.

Si vous n'avez pas encore communiqué votre adresse e-mail, nous vous invitons à nous à la transmettre à l'adresse suivante :

[gestion.associes.scpi@fiducial.fr](mailto:gestion.associes.scpi@fiducial.fr)

Nous restons à votre disposition pour toute information sur le sujet.

## Patrimoine de votre SCPI



Immeubles	331
Surface	296 296 m <sup>2</sup>
Nombre de locataires	557
Loyers quittancés (HT/an)	39,3 M€

# Situation locative du trimestre



## Principales locations ou relocations

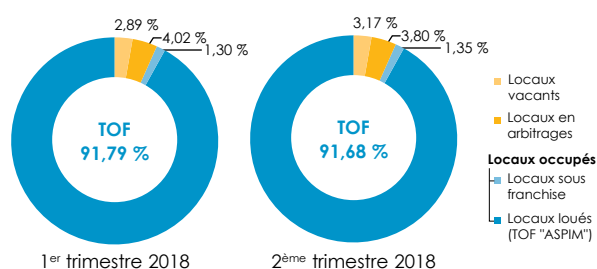
ADRESSE	SURFACE EN M²	NATURE	DATE D'EFFET
C.C. les Hauts de Clamart - 92140 CLAMART	74	Commerce	07/05/2018
C.C. les Hauts de Clamart - 92140 CLAMART	290	Commerce	15/06/2018
C.C. les Hauts de Clamart - 92140 CLAMART	37	Commerce	25/06/2018
35/37 rue du Jeu des Enfants - 67000 STRASBOURG	424	Bureaux	01/04/2018
<b>TOTAL DES LOCATIONS OU RELOCATIONS DU TRIMESTRE EN LOYERS H.T. / AN</b>		<b>109 595 €</b>	

## Principales libérations

ADRESSE	SURFACE EN M²	NATURE	DATE D'EFFET
91 boulevard Sébastopol - 75002 PARIS	112	Bureaux	01/04/2018
35/37 rue du Jeu des Enfants - 67000 STRASBOURG	424	Bureaux	01/04/2018
ZA de Sous Côtard / rue Marcel Quercia - 35600 REDON	515	Commerce	19/04/2018
302 avenue de Dunkerque - 59130 LAMBERSART	234	Commerce	31/05/2018
99 rue des Orteaux - 75020 PARIS	192	Commerce	05/06/2018
<b>TOTAL DES LIBÉRATIONS DU TRIMESTRE EN LOYERS H.T. / AN</b>		<b>289 861 €</b>	

Au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2018 votre SCPI a reloué 825 m² de locaux commerciaux pour des loyers annuels de 110 K€. Dans le même temps, 1 590 m² se sont libérés pour des loyers annuels de 290 K€. L'objectif de votre SCPI étant, dans des délais relativement courts, d'arbitrer les locaux matures et relouer au plus vite les locaux vacants afin d'améliorer le TOF.

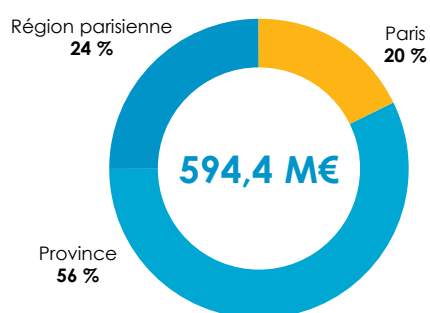
## Taux d'occupation financier trimestriel \*



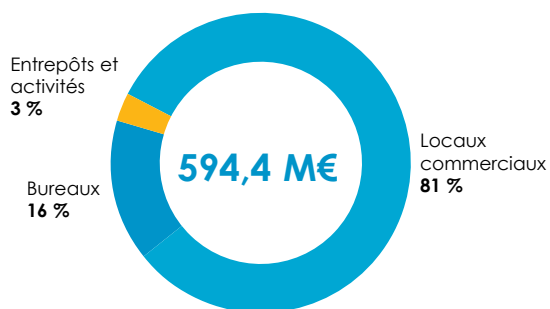
\* Montant total des loyers facturés rapporté au montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants.

## Composition du patrimoine

(par référence à la valeur vénale au 31.12.2017)



### Répartition géographique



### Répartition par destination

## Investissements / Arbitrages



### Investissements

Au cours de ce trimestre, votre SCPI a signé trois promesses de vente en vue d'acquies deux commerces, l'un à Paris (18<sup>ème</sup>), l'autre à Lyon (2<sup>ème</sup>), ainsi qu'une résidence tourisme et affaires à Nîmes (30).

Le commerce de Paris, d'une surface de 105 m², se situe Boulevard de Clichy, à proximité du Moulin Rouge. Elle porte sur un restaurant italien au rez-de-chaussée d'un programme de logements récemment livré et entièrement commercialisé. Cette acquisition, d'un montant d'environ 2,4 M€ AEM, est prévue fin septembre.

Le commerce de Lyon, d'une surface de 268 m², se situe rue du Président Edouard Herriot, dans un quartier très commerçant. Le montant de l'investissement est d'environ 4,1 M€ AEM. L'acte authentique est prévu courant septembre avec un rendement de 4,20 % AEM.

La résidence tourisme et affaires est un projet de restructuration bénéficiant d'un emplacement de premier ordre, face aux Arènes de Nîmes et juste à côté du nouveau Musée de la Romanité. Classée 4 étoiles, elle comptera 83 clés et sera exploitée dans le cadre d'un bail de 11 ans fermes. Le périmètre d'acquisition inclut également un commerce de 353 m². La livraison devrait intervenir au 2<sup>ème</sup> semestre 2019. L'acquisition, qui aura lieu après achèvement, levée des réserves et conformité, devrait procurer un rendement de 4,87 % net AEM pour un investissement de 11,8 M€ AEM.

### Arbitrage

Au cours de ce trimestre, votre SCPI a vendu un actif situé à Elancourt (78), au prix de 2 785 K€.

# Distribution des revenus



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

PÉRIODE	DATE DE VERSEMENT	2018	Rappel 2017
1 <sup>er</sup> trimestre	25 avril 2018	2,55 € /part	2,60 € /part
2 <sup>ème</sup> trimestre	25 juillet 2018	2,55 € /part	2,60 € /part
3 <sup>ème</sup> trimestre	25 octobre 2018	-	2,60 € /part *
4 <sup>ème</sup> trimestre	25 janvier 2019	-	2,50 € /part
<b>TOTAL REVENUS DISTRIBUÉS</b>		<b>5,10 € /part</b>	<b>10,30 € /part</b>

\* dont produits financiers de 0,04 € /part.

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

### TRI - Taux de rentabilité interne

Au 31.12.2017 (source IEIF)	10 ans
Taux de rendement interne (TRI)	5,82 %

### DVM Taux de distribution sur valeur de marché

AU 31.12	2015	2016	2017
Dividende en €* dont % des revenus non récurrents	11,50 0 %	10,85 0 %	10,30 0 %
Prix de part moyen de l'année en €	228,00	228,00	228,00
DVM**	5,04 %	4,76 %	4,52 %

\* 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 Audibert

78, avenue Kléber à Paris 8<sup>ème</sup>

## 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> trimestre	38 781	17 865	20 916
2 <sup>ème</sup> trimestre	21 981	20 853	1 128
3 <sup>ème</sup> trimestre	-	-	-
4 <sup>ème</sup> trimestre	-	-	-
<b>Total</b>	<b>60 762</b>	<b>38 718</b>	<b>22 044</b>

\* vient en augmentation du capital social.

Aucune demande de retrait en attente au 30.06.2018.

### Marché gré à gré

Transactions hors marché au 2<sup>ème</sup> trimestre 2018 : 520 parts

### Conditions de souscription depuis le 31/07/2017

**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 75 €

**Somme payée par le souscripteur** 228 €

### Conditions de retrait depuis le 31/07/2017

**Prix de retrait** : 205,20 €

## Évolution du capital

DATE	01.01.2018	31.03.2018	30.06.2018	30.09.2018	31.12.2018
Nombre de parts	2 869 441	2 890 357	2 891 485	-	-
Dont nombre de parts créées	7 707	20 916	1 128	-	-
Capital nominal	439 024 473 €	442 224 621 €	442 397 205 €	-	-

### POUR TOUT RENSEIGNEMENT OU ACHAT DE PARTS

✓ **Service Commercial** : 01 49 97 56 54  
commercial.fiducial.gerance@fiducial.fr

✓ **Service Associés** : 01 49 97 56 80  
gestion.associes.scpi@fiducial.fr

## Conditions de souscription depuis le 31 juillet 2017

Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance du dernier rapport annuel, du dernier bulletin trimestriel d'information, des statuts, de la note d'information, de son actualisation le cas échéant, et notamment 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.

### 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 31 juillet 2017

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

1. la demande du remboursement de ses parts, à savoir la demande de retrait effectuée auprès de la Société de Gestion ;
2. 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 ;
3. 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 ou sur

### 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**.

le site Internet [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr).

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.**

## 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.

### 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.

## 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) ;

- Pour les modifications de domiciliation bancaire : un RIB informatisé avec IBAN et code BIC.

• Vous pouvez également adresser votre demande via votre espace dédié du site Internet de la Société de Gestion [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr) (Rubrique « Mon compte ») / « Signaler un changement »).

**Toute demande de modification doit parvenir à la Société de Gestion avant la fin de chaque trimestre civil afin d'être pris en compte lors de la prochaine distribution.**

## Actualité fiscale

### Loi de finances 2018 : 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.

L'article 28 de la loi de Finances pour 2018 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 2018

L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de votre Société s'est tenue le 13 juin 2018.

L'ensemble des résolutions présentées par la Société de Gestion a été adopté (à une forte majorité : de 97,93 % à 99,86 %).

Le Conseil de Surveillance a été renouvelé au cours de cette assemblée. Sur vingt-trois (23) associés se présentant à la fonction de membre du Conseil de Surveillance,

1- vous avez reconduit les mandats des membres sortants suivants ayant fait acte de candidature, savoir :

- CARDIF ASSURANCE VIE, représentée par Monsieur Gilles SAINTE-CATHERINE
- AVIP SCPI SELECTION, représentée par Monsieur Pierre-Yves BOULVERT
- BTP PREVOYANCE, représentée par Monsieur Claude GALPIN
- AFI-ESCA, représentée par Monsieur Olivier BARTHE
- SNRT, représentée par Monsieur Dominique CHUPIN

- Monsieur Henri-Jacques NOUGEIN,
- Monsieur Hubert MARTINIER,
- Monsieur Olivier BLICQ,
- Monsieur Guy FAUCHON,
- Monsieur Michel MANI,
- Monsieur Christian BOUTHIE ;

2- Et élu un associé faisant acte de candidature, savoir :

- Monsieur Vincent TANGUY.

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, les candidats sortants dont les mandats n'ont pas été renouvelés pour la contribution apportée et le travail effectué au sein des Conseils de Surveillance.

### 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