

T1 - 2018

Période analysée : 1<sup>er</sup> trimestre 2018 - Période de validité du 01.04 au 30.06.2018

## Éditorial

Le marché des bureaux en Île-de-France, dans la continuité d'un 4<sup>ème</sup> trimestre 2017 exceptionnel pour la demande placée, réalise son meilleur 1<sup>er</sup> trimestre depuis plus de 10 ans, avec 742.000 m<sup>2</sup> commercialisés (+13 % en un an).

En ce qui concerne les rendements, les taux bureaux prime se maintiennent à un niveau historiquement bas, autour de 3 % dans le QCA, les investisseurs anticipant la remontée des loyers.

En commerces, les taux ont également atteint des niveaux très bas, malgré les incertitudes qui pèsent sur certains secteurs d'activité, et les difficultés de certaines enseignes. Les meilleurs emplacements parisiens peuvent se traiter jusqu'à 2,25 %. Une correction à la hausse peut toutefois s'observer sur certaines artères de centre-ville, ou pour certains actifs en périphérie de villes moyennes.

Au cours du trimestre, votre SCPI a acquis deux commerces patrimoniaux à Paris (rue de Rivoli) pour un montant de 8,1 M€. Un investissement complémentaire de 7,2 M€ a été réalisé dans Fidimmo.

Trois dossiers sont en due-diligence exclusive pour un montant de 9,2 M€ avec un rendement moyen proche de 4,75 %.

Le TOF est en hausse sensible à 91,8 % contre 90,4 % à fin 2017.

L'acompte sur dividende du 1<sup>er</sup> trimestre 2018 s'élève à 2,55 € par part.

Votre IFU est disponible dans votre espace associé sur le site internet [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr). ■

**La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance**



1, rue de Chazelles à Paris 17<sup>ème</sup>

## Chiffres clés



**659 M€**  
capitalisation

selon le prix de souscription  
au 31.03.2018



**8 014**  
associés

au 31.03.18



**2,55 €**  
dividende

1<sup>er</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

## Votre SCPI à nouveau récompensée !

Déjà primée en 2015 et en 2017, FICOMMERCE a reçu cette année encore le prix de la meilleure SCPI à capital variable dans la catégorie commerce remis par le jury des Victoires de la Pierre-Papier.



Ce trophée prouve, une fois encore, la performance de votre SCPI et la qualité de son patrimoine et de sa gestion.

## Patrimoine de votre SCPI



Immeubles	332
Surface	298 176 m <sup>2</sup>
Nombre de locataires	572
Loyers quittancés (HT/an)	38,8 M€

# Situation locative du trimestre



## Principales locations ou relocations

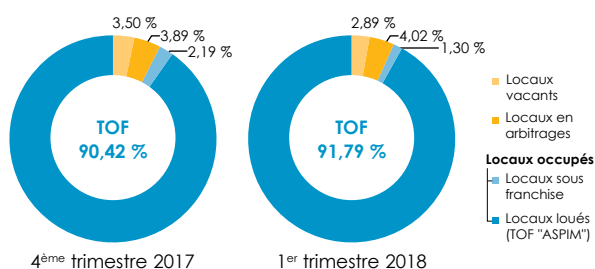
ADRESSE	SURFACE EN M²	NATURE	DATE D'EFFET
"LE VERDI" - Avenue de l'Avenir / Avenue de Lezennes - 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	1 245	Bureaux	20/02/2018
"LE VERDI" - Avenue de l'Avenir / Avenue de Lezennes - 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	870	Bureaux	02/01/2018
117/121 Bd Mendès France - 50100 CHERBOURG	154	Bureaux	01/03/2018
C.C. Espace - 78130 LES MUREAUX	127	Commerce	01/03/2018
"LE VERDI" - Avenue de l'Avenir / Avenue de Lezennes - 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	1 245	Bureaux	01/01/2018
<b>TOTAL DES LOCATIONS OU RELOCATIONS DU TRIMESTRE EN LOYERS H.T. / AN</b>		<b>451 663 €</b>	

## Principales libérations

ADRESSE	SURFACE EN M²	NATURE	DATE D'EFFET
"LE VERDI" - Avenue de l'Avenir / Avenue de Lezennes - 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	2 490	Bureaux	01/01/2018
LE CLOS JACQUIN / RUE DU GENERAL GIRAUD - 31200 TOULOUSE	113	Commerce	05/03/2018
Centre Commercial Villevert - 60300 SENLIS	140	Commerce	03/01/2018
Centre Commercial Villevert - 60300 SENLIS	252	Commerce	03/01/2018
Lieudit "Croix de Moisselles" - 95460 EZANVILLE	266	Commerce	01/02/2018
<b>TOTAL DES LIBÉRATIONS DU TRIMESTRE EN LOYERS H.T. / AN</b>		<b>502 331 €</b>	

Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2018, votre SCPI a reloué 3 641 m² de locaux commerciaux pour des loyers annuels de 452 k€. Dans le même temps, 3 520 m² se sont libérés pour des loyers annuels de 502 k€. Votre SCPI, dans un contexte économique plus porteur, continue sa politique d'arbitrage et de relocation des locaux vacants. L'objectif étant, dans des délais rapides, l'amélioration du TOF et le rajeunissement du patrimoine.

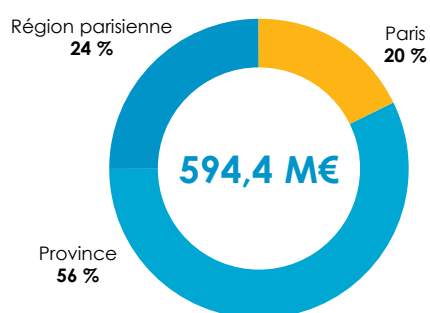
## Taux d'occupation financier trimestriel \*



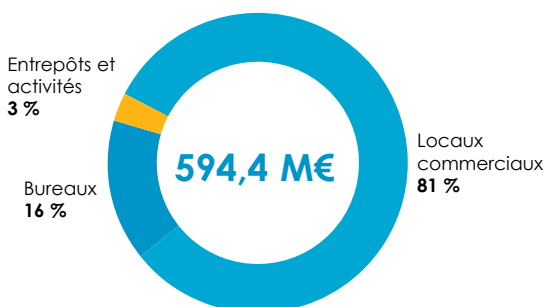
\* Montant total des loyers facturés rapporté au montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants.

## 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 l'acquisition de deux boutiques au pied d'un bel immeuble pierre de taille, situé 26 rue de Rivoli et 19 rue du Roi de Sicile à Paris (75004), moyennant un prix de 8,1 M€ AEM. Cet investissement patrimonial permet de dégager un rendement de 3,63 % net AEM.

Enfin, après un premier investissement de 3 M€ en décembre, votre SCPI a investi 7,2 M€ supplémentaires dans Fidimmo, un nouveau fonds de fonds immobilier géré par FIDUCIAL Gérance.

Par ailleurs, trois nouveaux dossiers sont actuellement en due diligence exclusive pour un montant total de 9,2 M€ et un rendement moyen d'environ 4,75 % net AEM.

### Arbitrages

Au cours de ce trimestre, votre SCPI a arbitré quatre nouveaux actifs, à Chavelot (88)[lot 6], Marcq-en-Baroeul (59), Paris Javelot (75013) et Paris Faubourg Poissonnière (75009), le tout pour un prix de cession cumulé de 1,9 M€, égal à la valeur d'expertise au 31/12/2017 (1,7 M€).

Par ailleurs, une nouvelle promesse de vente a été signée sur l'actif d'Elancourt (78) pour un prix de cession proche de la valeur d'expertise.



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

© Photo : Christophe Audebert

# 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	-	2,60 € /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>2,55 € /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

390, rue d'Estienne d'Orves à Colombes (92)

## 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			
3 <sup>ème</sup> trimestre			
4 <sup>ème</sup> trimestre			
Total	38 781	17 865	20 916

\* vient en augmentation du capital social.

**Aucune demande de retrait en attente au 31.03.2018.**

### Marché gré à gré

Aucune transaction hors marché au 1<sup>er</sup> trimestre 2018.

### 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	-	-	-
Dont nombre de parts créées	7 707	20 916	-	-	-
Capital nominal	439 024 473 €	442 224 621 €	-	-	-

\* Nouvelles parts créées après traitement des rompus issues de la fusion-absorption de la SCPI BTP IMMOBILIER.

### 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 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 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 », 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](mailto: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.

### Loi de finances 2018 : Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

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, la valeur IFI pour les résidents et les non résidents a été estimée par la Société de Gestion à 192,30 € par part, sur la base du prix de retrait de votre SCPI.

## Assemblée Générale 2018

L'assemblée générale de la SCPI FICOMMERCE se déroulera au siège social de la Société : 41 rue du Capitaine Guynemer à COURBEVOIE (92400) le **mercredi 13 juin 2018 à 14h30**.

Les documents (convocation, bulletin de vote, rapport annuel) vous seront adressés **courant mai 2018**.

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.

### 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