



Bulletin d'information

F i c o m m e r c e

Période analysée : 4^{ème} trimestre 2016
Période de validité du 01.01 au 31.03.2017

Société Civile de Placement Immobilier

2016 - 04

1 Editorial

En dépit des incertitudes liées au contexte international, les marchés tertiaires se sont maintenus en 2016. La demande placée en Île-de-France a crû de 7 % sur un an et de 4% par rapport à la moyenne décennale. Le taux de vacance francilien est au plus bas depuis 2009, à 6,2%. Les loyers faciaux connaissent une pression à la hausse dans les localisations les plus centrales, sans toutefois une diminution des mesures d'accompagnement. Les investissements en immobilier d'entreprise ont connu leur 3^{ème} meilleure année après les records de 2007 et 2015. Les taux de rendement se maintiennent dans la zone la plus basse depuis 10 ans.

Sur le marché des commerces, les volumes d'investissement se sont établis à un niveau comparable aux années 2012 et 2013, mais en retrait par rapport à 2014 et 2015, faute de grosses transactions sur les centres commerciaux. Le commerce de centre-ville est resté très attractif pour les investisseurs, de même que les *retail parks*, qui ont enregistré une année record. Les taux de rendement des boutiques dans les emplacements n° 1 peuvent désormais descendre sous le seuil des 3%.

La Société de Gestion a rappelé lors du Conseil de Surveillance d'octobre 2016 que le fil conducteur de la stratégie est de conserver le profil "Commerces" de votre SCPI.

Le groupe de travail mixte s'est réuni le 7 décembre 2016 et le 26 janvier 2017 sur les modalités pratiques du projet de fusion avec la SCPI BTP IMMOBILIER. Les travaux dudit groupe seront présentés lors des Conseils de Surveillance de mars 2017 pour avis et le projet de fusion-absorption sera soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Mixte le 27 avril 2017. Ce projet entraîne deux mesures exceptionnelles qui sont (1) la seule compensation des retraits par les souscriptions (non création de parts nouvelles) du 1^{er} janvier au 31 mars 2017, et (2) la suspension du marché des parts à compter du 1^{er} avril 2017.

Au cours du trimestre, trois actifs ont été acquis pour un montant de 9 M€, un actif non stratégique a été arbitré pour un montant de 330 K€ et trois actifs matures sont sous promesse de cession pour un montant de 4,2 M€.

Le taux d'occupation financier (TOF) est de 92 % hors immeubles en arbitrage.

L'acompte sur dividende du 4^{ème} trimestre 2016 est de 2,65 € par part, soit une distribution de 10,85 € par part au titre de 2016. Le taux de distribution sur valeur de marché (DVM) ressort à 4,76 % en 2016.

Le nouveau site internet de FIDUCIAL Gérance est actif depuis début janvier 2017. Ce site a été élaboré dans le but de vous apporter plus d'informations et de services. Cette nouvelle version du site devient donc un outil efficace, rapide et convivial de consultation du patrimoine immobilier que vous détenez chez FIDUCIAL Gérance. Nous vous rappelons qu'afin d'accéder à vos informations personnalisées, il est nécessaire que vous nous confirmiez, si vous ne l'avez déjà fait, votre adresse mail à l'adresse suivante : gestion.associes.scpi@fiducial.fr.

Les équipes et la Direction de FIDUCIAL Gérance vous souhaitent une excellente année 2017.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

2 Chiffres clés

Nombre d'associés 7.487

Nombre de parts 2.535.623

Nombre d'immeubles 314

Surface 296.336 m²

Loyers quittancés (HT / an) 35.593.260 €

Valeur nominale	153,00 €
Valeur de réalisation / part au 31.12.15	199,50 €
Valeur de reconstitution / part au 31.12.15	239,48 €
Prix de souscription depuis le 22.08.13	228,00 €
Prix de retrait depuis le 01.01.14	203,57 €

Capital nominal au 31.12.15	370.866.492 €
Capital nominal au 31.12.16	387.950.319 €
Capital nominal maximum autorisé 5.000.000 parts	765.000.000 €
Capitalisation au 31.12.16 (au prix de souscription)	578.122.044 €
Capitalisation au 31.12.15 (au prix de souscription)	552.663.792 €

3 Situation locative

Entrées (locaux mis en location)

ADRESSE	SURFACE EN M²	NATURE	DATE D'EFFET
Actifs mis en location			
99, rue de Rennes - 75006 PARIS	52	Commerce	01/11/2016
1/3, rue du Bois des Roses - 02100 FAYET	603	Commerce	01/10/2016
245, avenue Lavoisier - 41350 VINEUIL	400	Commerce	27/10/2016
91, boulevard Sébastopol - 75002 PARIS	94	Bureaux	14/11/2016
Avenue Louis Barthou - 33000 BORDEAUX	70	Commerce	15/11/2016
1/3, rue Berthe Molly - 68000 COLMAR	71	Commerce	20/10/2016
Nouveaux actifs			DATE D'ACQUISITION
27, avenue de Marigny - 75008 PARIS	98	Commerce	23/11/2016
131, rue Saint-Denis - 75001 PARIS	76	Commerce	15/12/2016
35, rue du Sauvage - 68100 MULHOUSE	697	Commerce	16/12/2016
		LOYERS H.T. / AN	
TOTAL DES LOCATIONS		555 398 €	

Sorties (nouveaux locaux vacants)

ADRESSE	SURFACE EN M²	NATURE	DATE D'EFFET
Actifs vacants			
Centre commercial ESPACE - 78130 LES MUREAUX	147	Commerce	01/10/2016
Route de Chardonchamps - 86440 MIGNES AUXANCES	70	Commerce	02/10/2016
40-42, rue René Pouteau - 77000 MELUN	223	Commerce	10/11/2016
1605, Route de Frans - Le Horn - 69400 VILLEFRANCHE S/SAONE	500	Commerce	18/11/2016
Avenue de l'Avenir / avenue de Lezennes - 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	1051	Commerce	01/10/2016
ZAC des Charrières - 21800 QUETIGNY LES DIJON	587	Commerce	01/10/2016
2631, avenue des Landiers - 73000 CHAMBERY	1014	Commerce	05/12/2016
Lieudit Croix de Moisselles - 95460 EZANVILLE	111	Commerce	04/10/2016
Rue du Général Giraud - 31200 TOULOUSE	50	Commerce	19/11/2016
21, rue des Génottes - 95800 CERGY SAINT CHRISTOPHE	953	Bureaux	09/12/2016
Zone d'activité de la Fougère - 88150 CHAVELLOT	1320	Commerce	01/10/2016
Actifs mis en vente			
C.C. Intermarché - 19, route de Blois - 45380 LA CHAPELLE ST MESMIN	179	Commerce	19/12/2016
		LOYERS H.T. / AN	
TOTAL DES DÉPARTS		705 402 €	

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 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.	4 ^{ème} trim.
2015	89,64 %	90,88 %	90,71 %	90,61 %
2016	90,55 %	90,69 %	89,76 %	87,57 %*

*Taux hors immeubles en arbitrage : 92 %

4 Patrimoine

Investissements

Au cours de ce trimestre, votre SCPI s'est portée acquéreur de trois actifs commerciaux :

- Une boutique de 98 m² louée à Pierre Cardin, située au 27 avenue de Marigny à Paris (8^{ème}), face à l'Elysée. Cette acquisition a été signée le 23 novembre 2016 moyennant un prix acte en mains de 4 M€, permettant de dégager un rendement net acte en mains de 4,32 %.
- Un local commercial de 697 m² loué au distributeur Diagonal, situé au 131 rue Saint-Denis à Paris (1^{er}), près du Forum des Halles. Cette acquisition en date du 15 décembre 2016 s'est effectuée au prix acte en mains de 4 M€ et procure un rendement net acte en mains de 5,26 %.
- Une boutique de 96 m² louée à Swarovski, situé 35 rue du Sauvage à Mulhouse (68), dans le centre-ville piétonnier. Cette acquisition est intervenue le 16 décembre 2016 moyennant un prix acte en mains de 1 M€. Le rendement net acte en mains ressort à 5,73 %.

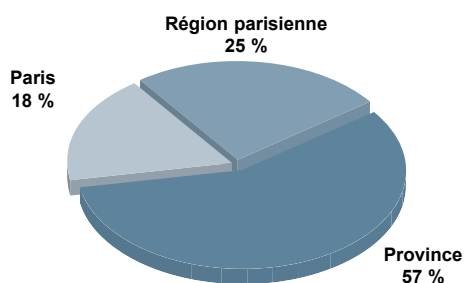
Arbitrages

Au cours de ce trimestre, votre SCPI a arbitré les locaux commerciaux de La Chapelle Saint-Mesmin (45) moyennant un prix net vendeur de 330 K€ pour 179 m². Le rendement net acte en mains de la cession est de 7,90 %.

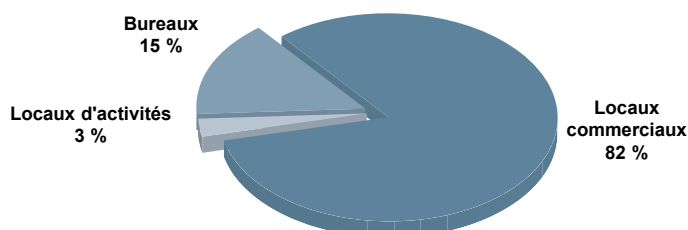
Par ailleurs, 3 promesses de vente ont été signées pour un prix global de 4,2 M€. Elles portent sur le centre commercial de proximité de Parmain (95), sur un local commercial situé Route de Frans à Villefranche-sur-Saône (69) et sur un local commercial vacant dans le lotissement de la Cristole à Avignon (84).

Composition du patrimoine (par référence à la valeur vénale au 31.12.2016)

Par répartition géographique



Par nature



5 Distribution des Revenus

Acomptes trimestriels

Dividende 2016	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.	4 ^{ème} trim.
Revenus fonciers	2,79 €	2,70 €	2,69 €	2,65 €
Produits financiers *	0,01 €	0,00 €	0,01 €	0,00 €
Acompte total	2,80 €	2,70 €	2,70 €	2,65 €
Date de paiement	25 avril 2016	25 juillet 2016	25 octobre 2016	25 janvier 2017

* 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	2012	2013	2014	2015	2016
Dividende en €*	11,75	11,80	11,80	11,50	10,85
dont % des revenus non récurrents	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Prix de part moyen de l'année en €	223,19	226,44	228,00	228,00	228,00
DVM**	5,26 %	5,21 %	5,18 %	5,04 %	4,76 %

* 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.

6 Augmentation de capital

Conditions de souscription depuis le 22/08/2013

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

Libération : totalité du prix à la souscription

Jouissance des parts : la jouissance des parts souscrites est fixée au 1^{er} 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

Compte tenu du projet de fusion par voie d'absorption de la SCPI BTP IMMOBILIER par votre SCPI FICOMMERCE, FIDUCIAL Gérance a décidé de ne créer aucune part nouvelle à compter du 1^{er} janvier 2017. Seuls les retraits compensés par des souscriptions sont acceptés jusqu'au 31 mars 2017 (date de la dernière compensation des retraits par les souscriptions avant la tenue de l'Assemblée Générale Mixte appelée à statuer sur la fusion-absorption le 27 avril 2017).

À compter du 1^{er} avril 2017, le marché des parts (souscriptions et retraits) de votre SCPI sera suspendu. Sous la condition suspensive de la réalisation de la fusion-absorption et de l'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers, le marché des parts reprendra selon les modalités prévues par celui de la SCPI absorbante, FICOMMERCE.

Souscriptions / Retraits (en nombre de parts)

2016	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.	4 ^{ème} trim.
Souscriptions	60 291	21 386	33 292	56 862
Retraits	15 106	17 956	10 991	16 119
Solde*	45 185	3 430	22 301	40 743

* vient en augmentation du capital social.

Aucune demande de retrait en attente au 31.12.2016.

Aucune transaction hors marché au 4^{ème} trimestre 2016.

La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts.

Pour tout renseignement ou souscription de parts, le Service Commercial est joignable au 01 49 97 56 54 ou à l'adresse suivante : commercial.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

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^{ème} 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 RIB informatisé avec IBAN et code BIC.

9 Actualité fiscale

Demande de dispense de prélèvement à la source

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 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^{er} janvier de l'année d'imposition. À titre indicatif, il est rappelé que la valeur de retrait de la part en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2014 est 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 2017

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 lors de l'Assemblée Générale Mixte du 27 avril 2017 qui se tiendra à 10H30.

Tout associé peut faire acte de candidature au Conseil de Surveillance, les membres sortants ayant la possibilité de se représenter.

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) ou par téléphone (01.49.07.86.80), **le 27 février 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 à la Société de Gestion **le 6 mars 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.

Il est rappelé que tout candidat, personne physique ou représentant d'une personne morale, doit avoir **moins de soixante-douze (72) ans**. Tout candidat devra, par ailleurs, s'engager à accepter et respecter le règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

12 Conditions de cession

Pour rappel, seuls les retraits compensés par des souscriptions sont acceptés entre le 1^{er} janvier et le 31 mars 2017.

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^{er} 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. **Pour un règlement plus rapide et plus sécurisé, un RIB devra être joint à la demande de retrait.**

SCPI FICOMMERCE : Société Civile de Placement Immobilier à capital variable type "Commercial" - Visa de l'Autorité des Marchés Financiers n° 13-21 en date du 2 août 2013
FIDUCIAL Gérance : 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