

T4 - 2017

Période analysée : 4<sup>ème</sup> trimestre 2017 - Période de validité du 01.01 au 31.03.2018

## Éditorial

L'année 2017 s'est conclue sur une nette reprise du marché locatif, tandis que le marché de l'investissement a marqué le pas. En effet, la demande placée en Île-de-France a dépassé les niveaux attendus, avec un excellent 4<sup>ème</sup> trimestre, pour se fixer à 2,6 millions de m², soit 8 % de plus qu'en 2016. Dans un contexte de baisse de l'offre immédiate, les loyers ont progressé (+3 % pour les locaux de seconde main, +1 % pour les bureaux neufs ou restructurés). En revanche, le recul des volumes investis en immobilier d'entreprise est désormais avéré, avec une baisse de 8 % pour l'Île-de-France (18,5 Md€) et de 3 % pour la France (26,1 Md€ contre 26,9 Md€ en 2016). Les rendements prime se sont stabilisés autour de 3 % pour le QCA parisien. Le Croissant Ouest comme le centre de Lyon ont pour la première fois franchi la barre des 4 % pour les actifs les mieux situés.

La classe d'actifs commerces poursuit son recul, avec un volume investi de 3,6 Md€ en 2017, en recul de 32 % depuis 2 ans. Quelques transactions de centres commerciaux en fin d'année n'ont pu infléchir le phénomène, qui touche la plupart des catégories, en particulier les actifs secondaires, qui peinent à trouver acquéreurs. Seuls quelques rares emplacements prime changent de mains sur la base de taux historiquement bas.

Le TOF de FICOMMERCE est de 90,42 % sur le dernier trimestre 2017.

L'acompte sur dividende du 4<sup>ème</sup> trimestre 2017 est de 2,50 € par part, soit une distribution de 10,30 € par part au titre de 2017. Le taux de distribution sur valeur de marché (DVM) ressort à 4,52 % en 2017.

Les équipes et la Direction de Fiducial Gérance vous souhaitent une excellente année 2018. ■

**La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance**



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

## Chiffres clés



Chiffres clés présentés sur le périmètre fusionné FICOMMERCE et BTP IMMOBILIER



**654,2 M€**  
capitalisation

selon le prix de souscription  
au 31.12.2017



**8 037**  
associés

au 31.12.17



**2,50 €**  
dividende

4<sup>ème</sup> acompte trimestriel



**4,52 %**  
taux DVM

au 31.12.17



**228,00 €**  
prix de souscription

depuis le 31.07.2017



**195,68 €**  
valeur de réalisation  
par part au 01.01.17

## Document d'Informations Clés (DIC)

Conformément à la directive européenne PRIIPS, nous avons élaboré le Document d'Informations Clés (DIC) de votre SCPI. Vous pouvez consulter celui-ci sur notre site internet.

## Patrimoine de votre SCPI



(informations présentées sur le périmètre fusionné)

Immeubles	334
Surface	300 463 m²
Nombre de locataires	580
Loyers quittancés (HT/an)	39,2 M€



## Principales locations ou relocations

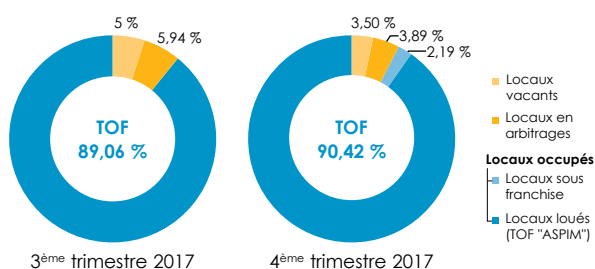
ADRESSE	SURFACE EN M²	NATURE	DATE D'EFFET
48 rue de Belleville - 75020 PARIS	78	Commerce	01/10/2017
121 rue des Dames - 75017 PARIS	37	Commerce	01/11/2017
Avenue de l'avenir - 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	1050	Commerce	01/10/2017
1/3 rue Berthe Molly - 68000 COLMAR	100	Commerce	15/11/2017
<b>TOTAL DES LOCATIONS OU RELOCATIONS DU TRIMESTRE EN LOYERS H.T. / AN</b>		<b>184 720 €</b>	

## Principales libérations

ADRESSE	SURFACE EN M²	NATURE	DATE D'EFFET
1&3 rue du Bois des Roses - 02100 FAYET	603	Commerce	06/10/2017
Centre Commercial Haut de Clamart - 92140 CLAMART	447	Commerce	07/12/2017
1/3 rue Berthe Molly - 68000 COLMAR	71	Commerce	17/11/2017
Centre Commercial Espace - 78130 LES MUREAUX	104	Commerce	29/11/2017
<b>TOTAL DES LIBÉRATIONS DU TRIMESTRE EN LOYERS H.T. / AN</b>		<b>170 730 €</b>	

Au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre, votre SCPI a reloué 1 265 m² de locaux commerciaux pour des loyers annuels de 185 K€. Dans le même temps, 1 225 m² se sont libérés pour des loyers annuels de 171 K€. Nous poursuivons, dans un contexte économique qui donne des signes d'embellie, la relocation des lots vacants et intensifions la politique d'arbitrage pour nous repositionner sur des actifs mieux situés et plus qualitatifs.

## Taux d'occupation financier trimestriel \*

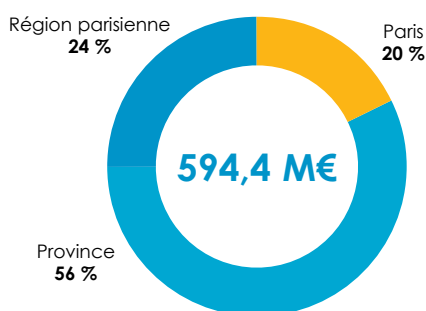


\* Montant total des loyers facturés rapporté au montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants.

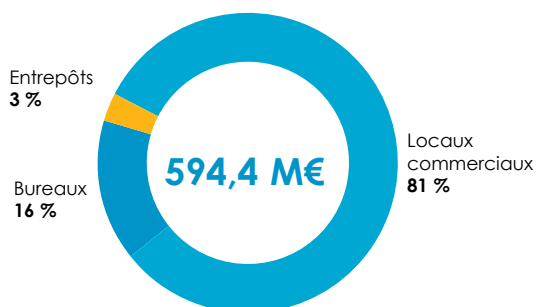
## Composition du patrimoine

(par référence à la valeur vénale au 31.12.2017)

(informations présentées sur le périmètre fusionné)



### Répartition géographique



### Répartition par destination

## Investissements / Arbitrages



### Investissements

Au cours de ce trimestre, votre SCPI a signé deux nouvelles acquisitions :

- la première portant sur un immeuble de bureaux neufs, d'une surface de 1 972 m², situé à Lille-Lesquin (59), pour un prix de 5 M€ AEM ;
- la seconde portant sur une boutique d'une surface de 167 m², située 94 rue St Lazare à Paris (9<sup>ème</sup>), pour un prix de 2,1 M€ AEM après renégociation.

Votre SCPI a également signé une promesse de vente en vue d'acquérir deux boutiques rue de Rivoli à Paris (75004), moyennant un prix de 8,1 M€ AEM.

Enfin, votre SCPI s'est portée acquéreur de 10,4 % dans le portefeuille de boutiques Nicolas, cédée par les deux autres indivisaires, ce qui lui permet de détenir 100 % de ces actifs. Ladite quote-part a été acquise pour un prix de 3,7 M€.

### Arbitrages

Au cours de ce trimestre, votre SCPI a arbitré 7 nouveaux actifs, à Aire-sur-l'Adour (40), Garges-lès-Gonesse (95), Roncq (59), St-Cyr-l'Ecole (78), Chavelot (88) [lot 1], Le Mesnil-St-Denis (78), Paris Bd Bessières (75017) et Mâcon (71), le tout pour un prix de cession cumulé de 5,5 M€.

Par ailleurs, trois nouvelles promesses de vente ont été signées sur les locaux de Marçq-en-Baroeul (59), Paris Javelot (75013) et Paris Faubourg Poissonnière (75009), pour un prix de cession cumulé de 1,6 M€, conforme à la valeur d'expertise cumulée au 31/12/2017.



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	2017	RAPPEL 2016
1 <sup>er</sup> trimestre	25 avril 2017	2,60 € /part	2,80 € /part
2 <sup>ème</sup> trimestre	25 juillet 2017	2,60 € /part	2,70 € /part
3 <sup>ème</sup> trimestre	30 octobre 2017 *	2,60 € /part **	2,70 € /part
4 <sup>ème</sup> trimestre	25 janvier 2018	2,50 € /part	2,65 € /part
<b>TOTAL REVENUS DISTRIBUÉS</b>		<b>10,30 € /part</b>	<b>10,85 € /part</b>

\* Suite à un incident technique bancaire, le versement de l'acompte du 3<sup>ème</sup> trimestre a eu lieu le 30 octobre 2017.

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

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

### TRI - Taux de rentabilité interne

Au 31.12.2016 (source IEIF)	10 ans
Taux de rendement interne (TRI)	7,05 %

### DVM Taux de distribution sur valeur de marché

AU 31.12	2015	2016	2017
Dividende en €*	11,50	10,85	10,30
dont % des revenus non récurrents	0 %	0 %	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 Audébert

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

L'Autorité des marchés financiers ayant délivré le visa SCPI n° 17-25 en date du 13 juillet 2017, le marché des parts a repris depuis le 31 juillet 2017 selon les modalités du marché primaire (souscriptions / retraits) de la SCPI absorbante, FICOMMERCE.

### Souscriptions / retraits - en nombre de parts

	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	SOLDE *
1 <sup>er</sup> trimestre	14 338	14 338	0
2 <sup>ème</sup> trimestre	<b>Marché des parts suspendu du 1<sup>er</sup> avril au 31 juillet 2017</b>		
3 <sup>ème</sup> trimestre	42 675	19 917	22 758
4 <sup>ème</sup> trimestre	41 592	33 885	7 707
Total	<b>98 605</b>	<b>68 140</b>	<b>30 465</b>

\* vient en augmentation du capital social.

**Aucune demande de retrait en attente au 31.12.2017.**

### Marché gré à gré

Transactions hors marché au 4<sup>ème</sup> trimestre 2017 : 846 parts.

## Évolution du capital

DATE	01.01.2017	31.03.2017	30.06.2017	30.09.2017	31.12.2017
Nombre de parts	2 535 623	2 535 623	2 838 976	2 861 734	2 869 441
Dont nombre de parts créées	0	0	303 353 *	22 758	7 707
Capital nominal	387 950 319 €	387 950 319 €	434 363 328 €	437 845 302 €	439 024 473 €

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

## 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 €
<b>Somme payée par le souscripteur</b>	<b>228 €</b>

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

**Prix de retrait** : 205,20 €

### 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)

## 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 de 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 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

### 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 horodotage 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.

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 financiers. 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, il est rappelé que la valeur de retrait de la part en vigueur depuis le 31 juillet 2017 est de 205,20 € 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.

## Assemblée Générale 2018

Conformément aux stipulations de la dixième résolution adoptée par l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 11 mai 2017, l'ensemble des mandats des membres du Conseil de Surveillance arrivant à échéance à l'issue de la prochaine Assemblée Générale, douze (12) postes au maximum sont à pourvoir conformément à l'article 18 - 1<sup>o</sup> des statuts. La date de ladite Assemblée sera précisée dans le prochain bulletin d'information.

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](mailto:vie.sociale.scpi@fiducial.fr)) ou par téléphone (01.49.07.86.80), **le 27 février 2018 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 06 mars 2018 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.