

## Éditorial

Après une année 2018 en ligne avec la moyenne décennale (2,5 millions de m<sup>2</sup> de bureaux placés en Île-de-France), le 1<sup>er</sup> semestre 2019 enregistre un volume en net repli (19 % par rapport à la période précédente, 10 % par rapport à la moyenne décennale). Le pipeline des transactions en cours est toutefois très encourageant.

En commerces, le 1<sup>er</sup> semestre est en retrait à 1,4 Md€ placés contre 1,9 Md€ au 1<sup>er</sup> semestre 2019, correspondant à une quote-part de 12 % des investissements. La répartition homogène par tranche de montants laisse toutefois espérer un redressement en fin d'année, comme ce fut le cas en 2018. Les boutiques de centre-ville (dont Paris et plus particulièrement le Marais) continuent de tirer leur épingle du jeu, de même que le compartiment des enseignes alimentaires. L'écart de taux s'accroît entre les actifs prime et ceux jugés plus spéculatifs (marchés secondaires, galeries marchandes). Plus que jamais, cette classe d'actifs est réservée aux spécialistes, seuls à même d'apprécier les risques inhérents à l'évolution des enseignes et des canaux de distribution.

Au cours du trimestre, votre SCPI a procédé à l'acquisition de deux actifs pour un montant total de 6,24 M€ avec un rendement moyen de 6,57 % acte en main (AEM).

Une acquisition potentielle à l'étranger est en due-diligence.

Un actif mature situé à Cranves-Sales (74) a été cédé pour un montant de 1 050 K€.

Le taux d'occupation Financier (TOF) est en amélioration sensible à 93,04 % contre 89,98 % à fin mars. Cette nette amélioration s'explique par la cession le 29 avril d'un portefeuille de vingt-huit actifs non stratégiques pour un montant de 19,6M€.

L'acompte sur dividende du 2<sup>ème</sup> trimestre 2019 s'élève à 2,55 € par part.

Le dividende prévisionnel 2019 devrait être proche de celui de 2018, à savoir 10,50 € par part.

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

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

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance



10 Rue des Lombards à Paris 4<sup>e</sup>

## Chiffres clés



**677 M€**  
capitalisation

selon le prix de souscription  
au 30.06.2019



**7 986**  
associés

au 30.06.20



**2,55 €**  
dividende

2<sup>ème</sup> acompte trimestriel



**4,61 %**  
taux DVM

au 31.12.2018



**230 €**  
prix de souscription

depuis le 01.04.2019



**196,94 €**  
valeur de réalisation  
par part au 31.12.2018

## Versements programmés : l'épargne immobilière "sur mesure"



FIDUCIAL Gérance vous propose un nouveau service de « versements programmés » pour les SCPI FICOMMERCE et BUROUBOUTIC.

Ainsi, vous pourrez adapter le montant et la fréquence de vos versements (mensuelle ou trimestrielle) en fonction de votre capacité d'investissement, de votre situation personnelle...

Ce nouveau service est sans engagement de durée : les versements programmés peuvent être interrompus sans frais, sur simple demande de votre part.

Si vous êtes intéressés, vous pouvez nous adresser un mail à [gestion.associes.scpi@fiducial.fr](mailto:gestion.associes.scpi@fiducial.fr), ou vous rendre sur le site internet [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr).

## Patrimoine de votre SCPI



Immeubles	309
Surface	267 231 m <sup>2</sup>
Nombre de locataires	505
Loyers quittancés (HT/an)	40,2 M€

# Situation locative du trimestre



## Principales locations ou relocations

ADRESSE	SURFACE EN M²	NATURE	DATE D'EFFET
11 Rue Parlement Sainte Catherine - 33000 BORDEAUX	19	Commerce	01/04/2019
24 Rue Maurice Fonvieille - 31000 TOULOUSE	167	Commerce	15/04/2019
ZAC de la Condamine - 34430 ST JEAN DE VEDAS	867	Commerce	01/05/2019
131 Rue Saint Denis - 75001 PARIS	681	Commerce	11/06/2019
TOTAL DES LOCATIONS OU RELOCATIONS DU TRIMESTRE EN LOYERS H.T. / AN		367 860 €	

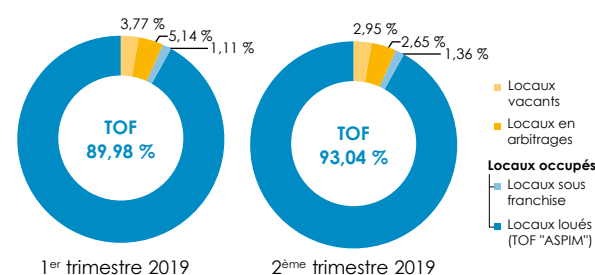
## Principales libérations

ADRESSE	SURFACE EN M²	NATURE	DATE D'EFFET
11 Allée du Haut Poitou - Zone Commerciale "Les Portes du Futur" 86360 CHASSENEUIL DU POITOU	1 900	Commerce	01/04/2019
ZAC de la Condamine - 34430 ST JEAN DE VEDAS	867	Commerce	09/04/2019
2/4/6 Place des Epars - 28000 CHARTRES	54	Commerce	16/04/2019
Centre Commercial Villevert - 60300 SENLIS	84	Commerce	19/04/2019
Centre Commercial de la Bussie - 1 Place de la Bussie - 95490 VAUREAL	474	Commerce	21/05/2019
TOTAL DES LIBÉRATIONS DU TRIMESTRE EN LOYERS H.T. / AN		403 028 €	

Au cours du 2<sup>e</sup> trimestre 2019, votre SCPI a reloué 1 734 m² de locaux commerciaux pour des loyers annuels de 368 K€. Dans le même temps, 3 440 m² de locaux commerciaux se sont libérés pour des loyers annuels de 403 K€.

Votre SCPI continue d'améliorer son Taux d'Occupation financier en relouant au plus vite les locaux vacants ou en arbitrant quand la nécessité s'en fait ressentir.

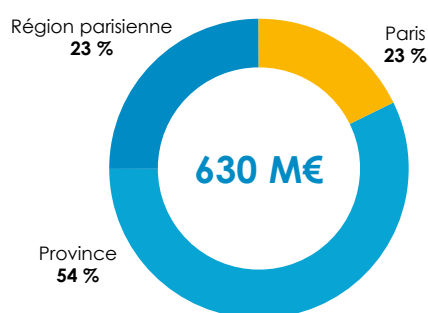
## Taux d'occupation financier trimestriel \*



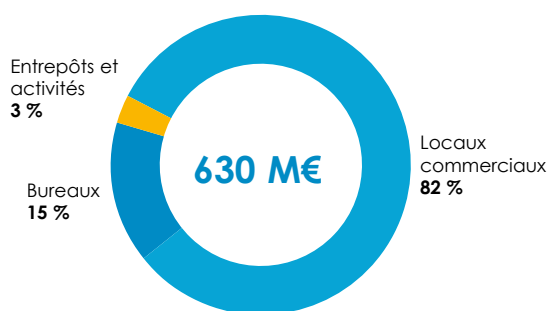
\* Montant total des loyers facturés rapporté au montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants.

## Composition du patrimoine

(par référence à la valeur vénale au 31.12.2018)



### Répartition géographique



### Répartition par destination

## Investissements / Arbitrages



### Investissements

Au cours de ce trimestre, votre SCPI a procédé à deux acquisitions.

La première porte sur un immeuble de bureaux de 1.511 m², en pleine propriété, situé dans l'Espace Européen de l'Entreprise à Schiltigheim (67), principale zone tertiaire de Strasbourg. Cet immeuble multilocataires, acquis pour un montant de 2 735 K€ acte en mains, offre un rendement de 6,74 % net AEM.

La seconde porte sur deux bâtiments de bureaux totalisant 1.722 m², également en pleine propriété, situés dans l'Edison Park de Pessac (33), en proche périphérie de Bordeaux. Ces bâtiments multilocataires, acquis pour un prix de 3 483 K€ acte en mains, offrent un rendement de 6,45% net AEM.

Une acquisition potentielle à l'étranger est en due-diligence.

### Arbitrages

Votre SCPI a cédé au cours du 2<sup>e</sup> trimestre 2019, un local commercial de 1 000 m² à Cranves-Sales (74) le 25 avril 2019 pour un prix de 1 050 K€ net vendeur.

Votre SCPI a cédé, le 18 avril, un portefeuille de vingt-huit actifs pour un montant de 19 603 K€.



119 Rue Nationale à Cholet (49)

# Distribution des revenus



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

PÉRIODE	DATE DE VERSEMENT	2019	Rappel 2018
1 <sup>er</sup> trimestre	25 avril 2019	2,55 € /part	2,55 € /part
2 <sup>ème</sup> trimestre	25 juillet 2019	2,55 € /part	2,55 € /part
3 <sup>ème</sup> trimestre	25 octobre 2019	-	2,55 € /part
4 <sup>ème</sup> trimestre	24 janvier 2020	-	2,85 € /part
<b>TOTAL REVENUS DISTRIBUÉS</b>		<b>5,10 € /part</b>	<b>10,50 € /part</b>

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

### TRI - Taux de rentabilité interne

Au 31.12.2018 (source IEIF)	10 ans
Taux de rendement interne (TRI)	5,38 %

### DVM Taux de distribution sur valeur de marché

AU 31 décembre	2016	2017	2018
Dividende en €* dont % des revenus non récurrents	10,85 0 %	10,30 0 %	10,50 0 %
Prix de part moyen de l'année en €	228,00	228,00	228,00
DVM**	4,76 %	4,52 %	4,61 %

\* 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 Audebert

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> trimestre	16 741	13 279	3 462
2 <sup>ème</sup> trimestre	15 410	8 383	7 027
3 <sup>ème</sup> trimestre	-	-	-
4 <sup>ème</sup> trimestre	-	-	-
<b>Total</b>	<b>32 151</b>	<b>21 662</b>	<b>10 489</b>

\* vient en augmentation du capital social.

Aucune demande de retrait en attente au 30.06.2019.

### Marché gré à gré

Aucune transaction hors marché au 2<sup>e</sup> trimestre 2019.

### 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 23,00 € de commission de souscription 77 €

**Somme payée par le souscripteur** 230 €

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

**Prix de retrait** : 207,00 €

## Évolution du capital

DATE	01.01.2019	31.03.2019	30.06.2019	30.09.2019	31.12.2019
Nombre de parts	2 932 883	2 936 345	2 943 372	-	-
Dont nombre de parts créées	- 2 374	3 462	7 027	-	-
Capital nominal	448 731 099 €	449 260 785 €	450 335 916	-	-

### 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 1<sup>er</sup> avril 2019



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 1<sup>er</sup> avril 2019

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 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 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.

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

### 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 2019

L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de votre Société s'est tenue le 12 juin 2019. L'ensemble des résolutions présentées par la Société de Gestion a été adopté (à une forte majorité de 98,84 % à 99,88 %).

Le Co-Commissaire aux Comptes titulaire, la société CABINET ESCOFFIER, a été renouvelé pour une nouvelle période de six (6) exercices. Sur le fondement de l'alinéa 2 du I de l'article L. 823-1 du Code de commerce, le Co-Commissaire aux Comptes suppléant n'a pas été renouvelé.

Le Conseil de Surveillance a été renouvelé au cours de cette Assemblée. Sur dix (10) 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 :

- Monsieur Vincent TANGUY ;
- Monsieur Michel MANI ;
- Monsieur Christian BOUTHIE ;

- 2- Et élu un (1) associé faisant acte de candidature, savoir :
  - D4, représentée par Monsieur Jean-Bernard DOLINER.

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, Monsieur Guy FAUCHON pour la contribution apportée et le travail effectué au sein du Conseil 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