

S1 - 2020

Période analysée : 1<sup>er</sup> semestre 2020 - Période de validité du 01.07 au 31.12.2020

## Éditorial

Le secteur des commerces est une classe d'actif qui connaît une profonde mutation depuis ces dernières années. La période inédite de confinement à laquelle l'ensemble des acteurs économiques a été confronté ne devrait qu'accélérer cette transformation et ouvrir le champ à de nombreuses opportunités. Les enseignes vont en effet devoir adapter leurs formats de magasins en favorisant le maillage territorial, la segmentation de l'offre, le digital et l'omnicanalité à travers divers modes de distribution à l'instar du drive, des services de livraison, du web ou encore des click&collect.

Les acteurs locaux sont aujourd'hui bien positionnés pour s'inscrire dans ces nouvelles tendances de proximité, de circuits courts avec la mise en œuvre de nouvelles valeurs.

La mobilisation et la proactivité de nos équipes de gestion ont permis de tisser des relations de confiance avec nos locataires. Des solutions sur mesure à l'instar de la mensualisation de certains commerçants a notamment permis d'aboutir à un taux d'encaissement des loyers bien au-delà des attentes initiales. Les efforts seront bien évidemment poursuivis au cours du 2<sup>nd</sup> semestre.

Le taux d'occupation financier (TOF) semestriel de FICOMMERCE s'élève à 93,4 %.

Votre SCPI résiste bien à l'impact COVID-19 et distribue 85 % des acomptes du 1<sup>er</sup> semestre 2019 malgré un patrimoine constitué à plus de 80 % de commerces qui ont pour l'essentiel été fermés. L'acompte sur dividende du 2<sup>ème</sup> trimestre s'élève ainsi à 2,05 € par part.

En termes d'investissement, FICOMMERCE a acquis en juin, un commerce pied d'immeuble parisien pour un montant de 4 M€ procurant un rendement de 3,92 % net acte en main (AEM). Courant juillet, un retail park, situé dans une des zones commerciales de Tours a été acquis pour un montant de 8,2 M€ avec un rendement de 7,10 % net AEM.

Les équipes et la direction de Fiducial Gérance vous souhaitent un excellent été ■

**La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance**



Place Gordaine à Bourges (18)

## Chiffres clés



**706,2 M€**  
capitalisation

selon le prix de souscription  
au 30.06.2020



**8 082**  
associés

au 30.06.2020



**2,05 €**  
dividende

2<sup>ème</sup> acompte trimestriel



**4,57 %**  
taux DVM

au 31.12.2019



**230,00 €**  
prix de souscription

depuis le 01.04.2019



**196,92 €**  
valeur de réalisation  
par part au 31.12.2019

## L'épargne programmée de vos SCPI

**Nouveau :** Les SCPI SELECTPIERRE 2 et PIERRE EXPANSION sont désormais éligibles à l'épargne programmée, comme FICOMMERCE et BUROBOUTIC.

FIDUCIAL Gérance vous propose le versement programmé de parts des SCPI en investissant via des versements mensuels, trimestriels, semestriels ou annuels.

À votre demande, tel un système d'abonnement, vous êtes prélevé de la somme fixée par contrat pour l'investir en parts de SCPI. Le versement peut être modifié ou interrompu sur simple demande et sans frais.

Ces investissements ainsi fractionnés vous permettent de créer une épargne immobilière progressive, à votre rythme, et suivant votre budget.

N'hésitez pas à nous contacter pour plus d'information.

## Patrimoine de votre SCPI

Immeubles	307
Surface	263 775 m <sup>2</sup>
Nombre de locataires	493
Loyers quittancés (HT/an)	37,5 M€

# Situation locative du semestre



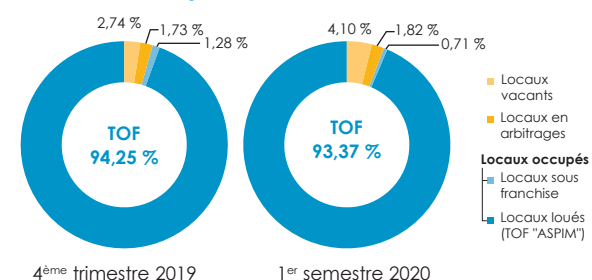
## Principales locations ou relocations

ADRESSE	SURFACE EN M²	NATURE	DATE D'EFFET
C.C. de la Bussie - 95490 VAUREAL	63	Commerce	02/01/2020
C.C. NANGIS - Lieudit le Buisson - 77370 NANGIS	723	Commerce	06/01/2020
99 rue de Rennes - 75006 PARIS	52	Commerce	06/02/2020
27/29 rue des Promenades - 77320 LA FERTE GAUCHER	1 845	Commerce	09/03/2020
C.C. Villevert - 60300 SENLIS	65	Commerce	02/06/2020
TOTAL DES LOCATIONS OU RELOCATIONS DU SEMESTRE EN LOYERS H.T. / AN		249 620 €	

## Principales libérations

ADRESSE	SURFACE EN M²	NATURE	DATE D'EFFET
ZAC Multisite Couesnes - 35510 CESSON SEVIGNE	202	Bureau	14/01/2020
32 avenue Pierre Brossolette - 92240 MALAKOFF	4 483	Commerce	14/02/2020
41 et 43 rue de la Victoire - 52000 CHAUMONT	220	Commerce	15/03/2020
13 rue Michel Montaigne - 33000 BORDEAUX	181	Commerce	26/05/2020
ZAC des Charrieres - Rue du Commerce - 21800 QUETIGNY LES DIJON	304	Commerce	19/06/2020
TOTAL DES LIBÉRATIONS DU SEMESTRE EN LOYERS H.T. / AN		1 139 875 €	

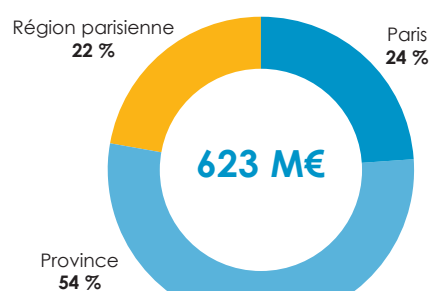
## Taux d'occupation financier \*



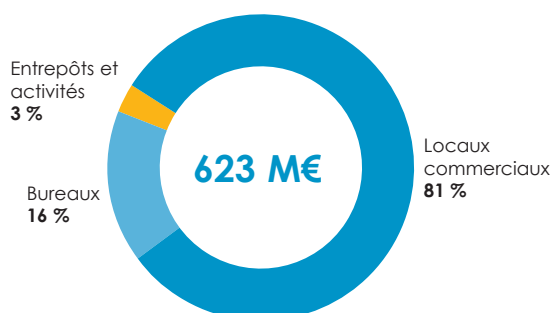
\* Montant total des loyers facturés rapporté au montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants.

## Composition du patrimoine

(par référence à la valeur vénale au 31.12.2019)



### Répartition géographique



### Répartition par destination

## Investissements / Arbitrages



### Investissements

Au cours de ce semestre, votre SCPI a signé l'acquisition d'une boutique Naturalia de 134 m² utiles située au 132 rue de la Roquette à Paris (11<sup>ème</sup>). Au pied d'un très bel immeuble pierre de taille, cet actif donnant sur la Place Léon Blum située face à la mairie du 11<sup>ème</sup> arrondissement, bénéficie de très bons atouts : une grande visibilité, une excellente desserte, avec le métro Voltaire à quelques mètres, et la présence d'un locataire solide, dont l'activité (alimentaire bio) est gage de résilience. Ce nouvel investissement d'environ 4 M€ AEM procure un rendement de 3,92 % net AEM.

Par ailleurs, FICOMMERCE a acquis courant juillet, un retail park d'environ 5 200 m² situé dans l'une des zones commerciales les plus dynamiques de Tours (37). Principalement loué à des enseignes du Groupe Beaumanoir, ainsi qu'au discountier Gifi, cet actif bénéficie lui aussi d'une grande visibilité. Cet investissement d'un montant proche de 8,2 M€ AEM devrait procurer un rendement de 7,10 % net AEM.

En outre, votre SCPI s'apprête à réaliser une extension d'environ 1 500 m² pour le compte d'un de ses locataires situé à Toulouse (31), afin d'agrandir son site à usage d'activités et de bureaux. À l'occasion de cette réalisation, d'un coût global d'environ 2,5 M€, un nouveau bail de 12 ans, dont 9 ans fermes, sera signé sur l'ensemble du site, moyennant un loyer permettant de maintenir le rendement à son niveau actuel de 7,10 % net AEM.

### Arbitrages

Votre SCPI a, au cours du semestre, arbitré 5 actifs situés à Chartres (28), Fayet (02), St Etienne (42), Nantes (44) et St Privat-des-Vieux (30), pour un prix total de 2,8 M€ net vendeur, très légèrement supérieur à la valeur d'expertise cumulée. Elle a également signé des promesses de vente pour 4 actifs supplémentaires, à Chambray-les-Tours (37) [2 actifs], Kremlin-Bicêtre (94) et L'Haÿ-les-Roses (94), pour un prix de vente total de 3 M€, supérieur de 9 % à la valeur d'expertise cumulée.



Rue Etienne d'Orves à Colombes (92)

# Distribution des revenus



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

PÉRIODE	DATE DE VERSEMENT	2020	RAPPEL 2019
1 <sup>er</sup> trimestre	25 avril 2020	2,30 € /part	2,55 € /part
2 <sup>ème</sup> trimestre	28 juillet 2020	2,05 € /part	2,55 € /part
3 <sup>ème</sup> trimestre	28 octobre 2020	-	2,55 € /part
4 <sup>ème</sup> trimestre	26 janvier 2021	-	2,85 € / part
<b>TOTAL REVENUS DISTRIBUÉS</b>		<b>4,35 € /part</b>	<b>10,50 € /part</b>

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

### TRI - Taux de rentabilité interne

Au 31.12.2019 (source IEIF)	10 ans
Taux de rendement interne (TRI)	5,33 %

### DVM Taux de distribution sur valeur de marché

AU 31.12	2017	2018	2019
Dividende en €* dont % des revenus non récurrents	10,30 0 %	10,50 0 %	10,50 0 %
Prix de part moyen de l'année en €	228,00	228,00	229,80
DVM**	4,52 %	4,61 %	4,57 %

\* 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> semestre	64 702	37 068	27 634
2 <sup>ème</sup> semestre	-	-	-
<b>Total</b>	<b>64 702</b>	<b>37 068</b>	<b>27 634</b>

\* vient en augmentation du capital social.

Aucune demande de retrait en attente au 30.06.2020.

### Marché gré à gré

Transaction hors marché au 1<sup>er</sup> semestre 2020 : 68 parts.

## Évolution du capital

DATE	30.06.2019	31.12.2019	30.06.2020
Nombre de parts	2 943 372	3 042 872	3 070 506
Dont nombre de parts créées	7 027	10 762	27 634
Capital nominal	450 335 916	465 559 416 €	469 787 418 €

### 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 22,80 € de commission de souscription 77 €

Somme payée par le souscripteur	230 €
---------------------------------	-------

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

**Prix de retrait** : 207,00 €

#### 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

# Informations

## 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 d'information, des statuts, de la note d'information, de son actualisation le cas échéant, et notamment des restrictions 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 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 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 le site Internet [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr).

## 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 téléphone fixe) ;

### 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**.

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.

## Fiscalité

### 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 2020

L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de votre Société s'est tenue le 10 juin 2020 à huis clos pour motif sanitaire et ce, sur le fondement de l'article 4 de l'ordonnance n°2020-321 du 25 mars 2020.

L'ensemble des résolutions présentées par la Société de Gestion a été adopté (à une forte majorité de 98,43 % à 99,83 %).

Le Conseil de Surveillance a été partiellement renouvelé au cours de cette Assemblée. Sur sept (7) associés se présentant à la fonction de membre du Conseil de Surveillance, vous avez reconduit pour trois (3) années les mandats des membres sortants suivants ayant fait acte de candidature, savoir :

- Monsieur Hubert MARTINIER ;
- Monsieur Olivier BLICQ ;
- Monsieur Henri-Jacques NOUGEIN ;
- La société dénommée SOCIÉTÉ NOUVELLE DE RÉALISATIONS TECHNIQUES – Sigle SNRT, prise en la personne de Monsieur Dominique CHUPIN.

La Société de Gestion remercie les associés qui lui ont renouvelé leur confiance en approuvant les résolutions présentées.

### SCPI FICOMMERCE