

T3 - 2017

Période analysée : 3<sup>ème</sup> trimestre 2017 - Période de validité du 01.10 au 31.12.2017

## Éditorial

Sur les neuf premiers mois de l'année, la demande placée en Île-de-France a progressé de 2 %, laissant prévoir un atterrissage autour de 2,4 millions de m<sup>2</sup> placés fin 2017. Comme au trimestre précédent, on relève un taux de vacance toujours stable (6,2 %) et des mesures d'accompagnement en baisse (22 % de différentiel entre le loyer facial et le loyer économique). L'offre future est toutefois à surveiller, avec près de 2,7 millions de m<sup>2</sup> potentiels à absorber dans les années à venir. Du côté de l'investissement, un recul des volumes est constaté (-21 % sur les neuf premiers mois), laissant augurer d'une année en deçà de 2015 et 2016, mais du même niveau que 2014. Les rendements se stabilisent autour de 3 %.

Le segment de l'investissement commerce est à la peine, avec un montant total investi en recul de 36 % sur 1 an, la baisse étant continue depuis plus de 2 ans. Les centres commerciaux ne changent plus de mains. Les actifs secondaires sont délaissés, les investisseurs craignant que les enseignes les plus fragiles ne résistent pas à la concurrence du e-commerce. Les rendements restent toutefois à un niveau historiquement bas pour les actifs les plus rares.

Le TOF de FICOMMERCE au 3<sup>ème</sup> trimestre s'élève à 89,06 % contre 87,91 % au 2<sup>ème</sup> trimestre.

L'acompte du 3<sup>ème</sup> trimestre s'élève à 2,60 € par part. Les prévisions de distribution au titre de 2017 se situent entre 10,10 € et 10,40 €.

Au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre, votre SCPI a signé une promesse pour acquérir un immeuble neuf de bureaux à Lille (59) pour un montant de 5 M€ AEM avec un rendement de 6,05 % AEM.

Six actifs ont été cédés au cours du trimestre pour un montant de 3,8 M€. Trois nouveaux actifs sont sous promesse pour un montant de 2,9 M€.

Ces arbitrages s'inscrivent dans la stratégie dynamique de valorisation et de rajeunissement du patrimoine de FICOMMERCE. ■

**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



**652,5 M€**  
capitalisation

selon le prix de souscription  
au 30.09.2017



**8 078**  
associés

au 30.09.17



**2,60 €**  
dividende

3<sup>ème</sup> acompte trimestriel



**4,76 %**  
taux DVM

au 31.12.16



**228,00 €**  
prix de souscription

depuis le 31.07.2017



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

## Fusion - absorption

La réalisation de la fusion a créée 303 353 parts nouvelles FICOMMERCE au profit des associés de BTP IMMOBILIER.

## Patrimoine de votre SCPI

(informations présentées sur le périmètre fusionné)

Immeubles	339
Surface	306 965 m <sup>2</sup>
Nombre de locataires	579
Loyers quittancés (HT/an)	39,2 M€





## Principales locations ou relocations

ADRESSE	SURFACE EN M²	NATURE	DATE D'EFFET
64 rue de Passy - 75116 PARIS	124	Commerce	21/07/2017
La Banque à Genêts - 50470 LA GLACERIE	365	Commerce	01/09/2017
Zac de Monthauba - 64000 PAU LESCAR	531	Commerce	01/09/2017
C.C. Espace - 78130 LES MUREAUX	1628	Commerce	01/09/2017
123 avenue des Genottes - 95800 CERGY ST CHRISTOPHE	268	Bureaux	18/09/2017
<b>TOTAL DES LOCATIONS OU RELOCATIONS DU TRIMESTRE EN LOYERS H.T. / AN</b>		<b>696 458 €</b>	

## Principales libérations

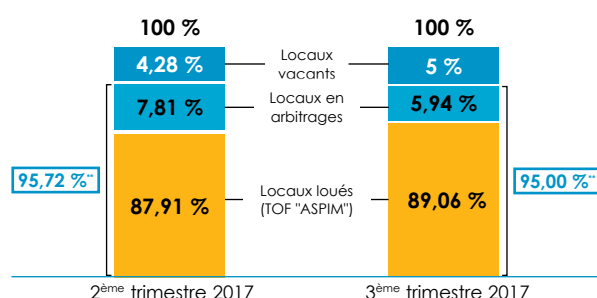
ADRESSE	SURFACE EN M²	NATURE	DATE D'EFFET
14 rue Pablo Picasso - 01000 BOURG EN BRESSE	1 200	Commerce	01/07/2017
64 rue de passy - 75016 PARIS	124	Commerce	21/07/2017
12 rue de Paris - 78560 LE PORT MARLY	250	Commerce	01/08/2017
25/27 bd Victor Hugo - 87000 LIMOGES	360	Commerce	12/08/2017
ZA La broserie - route de Lorris - 45500 GIEN	678	Entrepôt	17/09/2017
<b>TOTAL DES LIBÉRATIONS DU TRIMESTRE EN LOYERS H.T. / AN</b>		<b>761 682 €</b>	

Dans un contexte économique qui donne des signes de redémarrage, votre SCPI a enregistré depuis le début de l'année 17 156 m² de libérations représentant 1,86 M€ de loyers en année pleine. Par ailleurs, des relocations ont été faites pour 10 526 m² représentant 1,86 M€ de loyers en année pleine.

Nous continuons la politique d'arbitrage qui depuis le début de l'année a permis de céder 14 actifs représentant 9,6 M€. Votre SCPI a également pris en charge l'extension d'un magasin Intersport pour une enveloppe de travaux de 580 K€ permettant d'augmenter le loyer de 48 K€ (soit un rendement de 8,20 %).

## Taux d'occupation financier trimestriel \*

(TOF reconstitué sur l'ensemble du périmètre fusionné)



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

\*\* Taux hors immeuble en arbitrage.

## Investissements / Arbitrages



### Investissements

Au cours de ce trimestre, votre SCPI a signé une promesse en vue d'acquies un immeuble de bureaux neufs, d'une surface de 1 972 m², situé à Lille-Lesquin (59), pour un prix de 5 M€ AEM. Cette acquisition procurera un rendement net acte en main de 6,05 %. La réitération est prévue courant octobre.

### Arbitrages

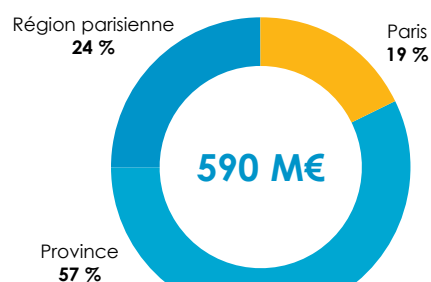
Au cours de ce trimestre, votre SCPI a arbitré six de ses actifs, à Chavelot (88) [lot 4], Lyon Galaxie (69), St Nazaire (44), Chambéry (73), Feytiat (87) et Fleury-Mérogis (91), le tout pour un prix de cession cumulé de 3,8 M€.

Par ailleurs, trois nouvelles promesses de vente ont été signées sur les locaux de Roncq (59), Le Mesnil-St-Denis (78) et Mâcon (71), pour un prix de cession cumulé de 2,9 M€, à comparer avec une valeur d'expertise cumulée de 2,9 M€. Ces promesses viennent s'ajouter à celles d'Aire-sur-Adour (40), Chavelot (88) [lot 1] et St Cyr l'Ecole (78), qui devraient être réitérées au cours du 4ème trimestre.

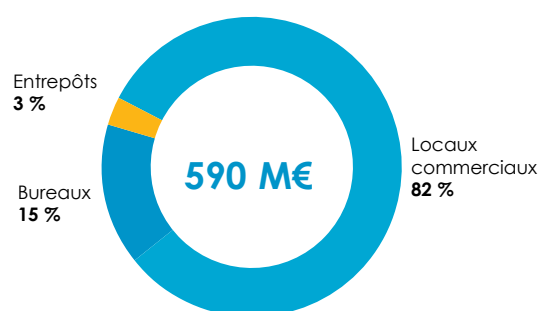
## Composition du patrimoine

(par référence à la valeur vénale au 31.12.2016)

(informations présentées sur le périmètre fusionné)



Répartition géographique



Répartition par destination

# 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	-	2,65 € /part
<b>TOTAL REVENUS DISTRIBUÉS</b>		<b>7,80 € /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	2014	2015	2016
Dividende en €*	11,80	11,50	10,85
dont % des revenus non récurrents	0 %	0 %	0 %
Prix de part moyen de l'année en €	228,00	228,00	228,00
DVM**	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.



© 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

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	Marché des parts suspendu du 1 <sup>er</sup> avril au 31 juillet 2017		
3 <sup>ème</sup> trimestre	42 675	19 917	22 758
4 <sup>ème</sup> trimestre	-	-	-
Total	57 013	34 255	22 758

\* vient en augmentation du capital social.

**Demandes de retrait en attente au 30.09.2017** : 4 005 parts  
(soit 0,14 % du nombre total de parts)

### Marché gré à gré

Transactions hors marché au 3<sup>ème</sup> trimestre 2017 : 76 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	-
Dont nombre de parts créées	0	0	303 353 *	22 758	-
Capital nominal	387 950 319 €	387 950 319 €	434 363 328 €	437 845 302 €	-

\* 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 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

### Demande de dispense de prélèvement à la source

Depuis le 1<sup>er</sup> 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 %.

## À propos de FIDUCIAL Gérance

FIDUCIAL Gérance est une des principales Sociétés de Gestion indépendantes du marché des SCPI.

Avec 1,6 milliard d'euros d'actifs gérés, répartis sur 8 SCPI, FIDUCIAL Gérance propose une gamme de SCPI complémentaire et différenciante (bureaux, commerce, résidentiel, résidences gérées, diversifiées), couvrant les différents segments du marché.

FIDUCIAL Gérance gère également 6 groupements forestiers.

### 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