

## Éditorial

Dans un contexte de résilience et de regain de confiance, lié notamment à la poursuite de la politique accommodante de la FED et de la BCE, le recul de la demande placée de bureaux en Île-de-France de 23 % sur un an à 541 000 m<sup>2</sup>, n'est pas inquiétant en soi. Après 2 années très dynamiques, le marché de l'immobilier d'entreprise francilien prend le temps de respirer. Dans le même temps, les volumes d'investissements accusent une baisse de même ordre à 22 %. Ils ressortent à 2,4 milliards d'euros en Île-de-France.

Force est de constater que tant la demande placée que les investissements restent supérieurs à leur moyenne décennale.

Avec plus de 50 % des volumes, les SCPI et les OPCI ont été très actifs au premier trimestre. Il convient de souligner le retour en force des investisseurs allemands (20 % des volumes).

En ce qui concerne les rendements, les taux bureaux prime se maintiennent à un niveau historiquement bas, autour de 3 %.

En commerce, les taux ont également atteint des niveaux très bas. Les meilleurs emplacements parisiens peuvent se traiter jusqu'à 2,25 %.

Au niveau investissement en commerce, le 1<sup>er</sup> trimestre est marquée par une légère baisse des volumes investis avec 630 M€, soit -13 % par rapport à 2018. L'hyperpolarisation du marché et des actifs selon la qualité et la sécurité des revenus, constatée les trimestres précédents, perdure. Les artères n°1 de pied d'immeuble ainsi que les retail parks de nouvelle génération affichent une bonne résilience.

Au cours du trimestre, votre SCPI a acquis un commerce au centre de Biarritz pour un montant de 1,39 M€. Deux promesses de vente ont été signées pour un montant de 6,25 M€.

Le prix de la souscription de la part est passé de 228 € à 230 € au 1<sup>er</sup> avril 2019.

Le taux d'occupation financier (TOF) s'élève à 90 % à fin mars 2019.

L'acompte sur dividende du 1<sup>er</sup> trimestre 2019 s'élève à 2,55 € par part.

Votre IFU est disponible dans votre espace associé sur le site internet [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr).

**La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance**



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

## Chiffres clés



**675,4 M€**  
capitalisation

selon le prix de souscription  
au 01.04.2019



**7 966**  
associés

au 31.03.2019



**2,55 €**  
dividende

1<sup>er</sup> acompte trimestriel



**4,61%**  
taux DVM

au 31.12.2018



**230,00 €**  
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	336
Surface	296 245 m <sup>2</sup>
Nombre de locataires	564
Loyers quittancés (HT/an)	39,7 M€

# Situation locative du trimestre



## Principales locations ou relocations

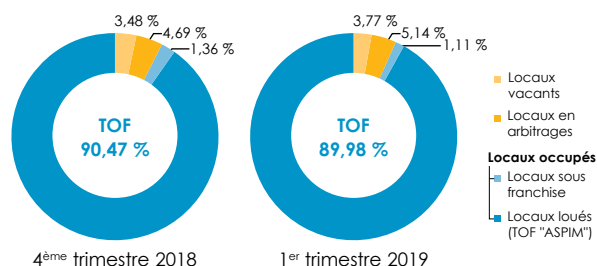
ADRESSE	SURFACE EN M²	NATURE	DATE D'EFFET
Route de Pontault Combault - 77680 ROISSY EN BRIE	678	Entrepôt	01/03/2019
99 Rue des Orteaux - 75020 PARIS	191	Commerce	18/02/2019
10/12 Rue du Temple - 89000 AUXERRE	235	Commerce	20/03/2019
C.C. Espace - 78130 LES MUREAUX	268	Commerce	22/01/2019
17 Rue Edouard Herriot - 69001 LYON	493	Commerce	15/02/2019
<b>TOTAL DES LOCATIONS OU RELOCATIONS DU TRIMESTRE EN LOYERS H.T. / AN</b>		<b>357 364 €</b>	

## Principales libérations

ADRESSE	SURFACE EN M²	NATURE	DATE D'EFFET
1 Allée des Chênes - 50190 PERIERS	1 016	Commerce	01/01/2019
Rue Henri Potez - RN.10 - 37170 CHAMBRAY LES TOURS	466	Commerce	14/01/2019
Tattes de Borly Nord - RN 907 - 74380 CRANVES SALES	400	Commerce	31/01/2019
Centre Commercial Villevert - 60300 SENLIS	140	Commerce	09/02/2019
20/22 Rue de la Huchette - 79300 BRESSUIRE	179	Commerce	08/03/2019
<b>TOTAL DES LIBÉRATIONS DU TRIMESTRE EN LOYERS H.T. / AN</b>		<b>268 523 €</b>	

Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2019, votre SCPI a reloué 1975 m² de locaux commerciaux pour des loyers annuels de 357 K€. Dans le même temps, 2 220 m² se sont libérés pour des loyers annuels 269 K€ avec pour principales libérations les locaux de l'immeuble de Periers (1 016 m²).

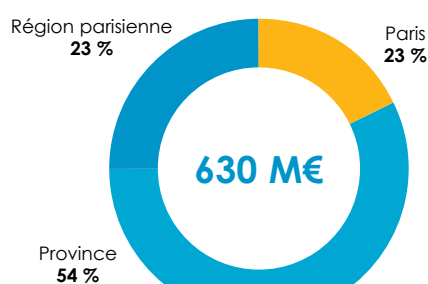
## Taux d'occupation financier trimestriel \*



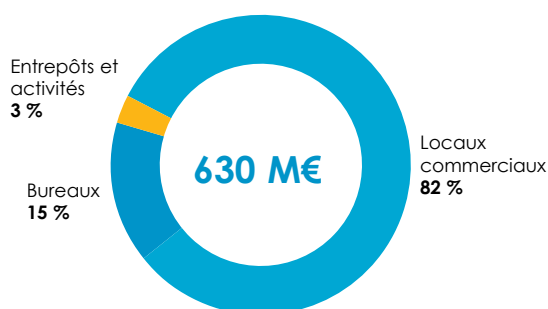
\* Montant total des loyers facturés rapporté au montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants.

## 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 réitéré l'acquisition d'une boutique Eres située au 4 avenue de l'Impératrice à Biarritz (64), au pied d'un très bel immeuble pierre de taille faisant face au prestigieux Hôtel du Palais. Cet investissement d'un montant de 1,39 M€ AEM procure un rendement de 4,68 % net AEM.

Par ailleurs, Ficommerce a signé deux nouvelles promesses de vente représentant un investissement total de 6,2 M€ AEM. La première porte sur l'acquisition d'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 multi locataires devrait produire un rendement de 6,74 % net AEM. La seconde promesse 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 devraient rapporter un rendement de 6,42 % net AEM.

### Arbitrages

Votre SCPI a cédé, le 29 avril 2019, un portefeuille de 30 actifs pour un montant de 21,7 M€. Par ailleurs divers autres locaux ont été arbitrés au cours de ce trimestre à savoir :

- 60, rue Etienne Dolet à Malakoff pour 885 K€
- 312, avenue de Dunkerque à Lambersart (59) pour 475 K€
- les deux derniers lots situés à Chavelot (75) pour 400 K€.

Votre SCPI continue pour 2019 sa politique d'arbitrage active afin de se positionner sur des actifs bien situés.



78, avenue Kléber à Paris 8<sup>ème</sup>

# 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
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>2,55 € /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 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

#### 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			
3 <sup>ème</sup> trimestre			
4 <sup>ème</sup> trimestre			
<b>Total</b>	<b>16 741</b>	<b>13 279</b>	<b>3 462</b>

\* vient en augmentation du capital social.

Aucune demande de retrait en attente au 31.03.2019.

### Marché gré à gré

Transactions hors marché au 1<sup>er</sup> trimestre 2019 : 275 parts

## 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	-	-	-
Dont nombre de parts créées	- 2 374	3 462	-	-	-
Capital nominal	448 731 099 €	449 260 785 €	-	-	-

### 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

<b>NOMINAL</b>	<b>153 €</b>
----------------	--------------

Prime d'émission dont 23,00 € de commission de souscription 77 €

<b>Somme payée par le souscripteur</b>	<b>230 €</b>
--	--------------

### 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

## 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 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 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 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

### Loi de finances 2018 : 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.

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, la valeur IFI pour les résidents et les non résidents a été estimée par la Société de Gestion à 198,40 € par part, sur la base de la valeur vénale de votre SCPI au 1<sup>er</sup> janvier 2019. Cette valeur vous a par ailleurs été communiquée lors de l'envoi du bordereau fiscal et est disponible sur le site internet.

## Assemblée Générale 2019

L'assemblée générale de la SCPI FICOMMERCE se déroulera au siège social de la Société : 41 rue du Capitaine Guynemer à COURBEVOIE (92400) le **mercredi 12 juin 2019 à 14h30**.

Les documents (convocation, bulletin de vote, rapport annuel) vous seront adressés courant mai 2019.

Au cas où vous seriez dans l'impossibilité d'assister à cette assemblée, nous vous remercions par avance de bien vouloir nous retourner, dans l'enveloppe jointe, avant la date limite, le formulaire de vote par correspondance ou par procuration, dûment complété, daté et signé.

### 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