FIDUCIAL GÉRANCE

Ficommerce

Bulletin d'information de la Société Civile de Placement Immobilier

T1 - 2017 Période analysée : 1er trimestre 2017 - Période de validité du 01.04 au 30.06.2017

Éditorial

Votre BTI évolue, cette nouvelle version se veut plus lisible et plus riche en informations.

En ce début d'année 2017, les marchés tertiaires poursuivent leur belle lancée de 2016, avec une demande placée en Île-de-France en progression de +27 % et un taux de vacance très maîtrisé, autour de 6,5 % en moyenne. Les loyers faciaux continuent à se redresser pour les immeubles neufs aux meilleurs emplacements. En revanche, les signaux sont difficiles à interpréter pour ceux de seconde main, avec de fortes disparités selon les secteurs géographiques. L'investissement en immobilier d'entreprise atteint de nouveaux records, avec un volume placé en hausse de 18 % au 1er trimestre, et des taux de rendement prime qui passent sous la barre des 3 %.

En commerces, après un recul des volumes investis en 2016, le 1er trimestre 2017 est correctement orienté. Le segment des *retail parks* a pris le relais des centres commerciaux, ces derniers étant pratiquement absents des transactions depuis de longs mois. Mais ce sont surtout les actifs de centre-ville qui séduisent les investisseurs. Les pieds d'immeubles les mieux placés se traitent aujourd'hui entre 2,25 % et 3 % à Paris, et entre 3,25 % et 4 % dans les métropoles régionales.

Le Conseil de Surveillance de FICOMMERCE a donné, à l'unanimité, un avis favorable au projet de fusion avec la SCPI BTP IMMOBILIER, sur lequel l'Assemblée Générale Extraordinaire du 11 mai devra se prononcer.

Ce projet a entrainé une mesure exceptionnelle : la suspension du marché des parts à compter du 1er avril 2017.

Au cours du trimestre, votre SCPI a acquis un actif au centre de Bordeaux pour un montant de 3,5 M€, une promesse a été signée pour un autre commerce situé au centre de Paris pour un montant de 2,3 M€.

FICOMMERCE poursuit sa politique d'arbitrage des actifs matures ou non stratégiques. Sept promesses de ventes ont été signées durant le trimestre pour un montant de 5 M€.

L'acompte du 1er trimestre 2017 s'élève à 2,60 € par part.

Le nouveau site internet de FIDUCIAL Gérance vous permet de télécharger votre bordereau de déclaration fiscale 2016. ■

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

© Photo : Christophe Audebert

1, rue de Chazelles à Paris 17ème

Chiffres clés

578 M€
capitalisation
selon le prix de souscription au 31.03.2017

7 501
associés
au 31.03.17

2,60 €
dividende
1er acompte trimestriel

4,76 %
taux DVM
au 31.12.16

228,00 €
prix de souscription
depuis le 22/08/2013

196,46 €
valeur de réalisation par part au 31.12.16

Votre SCPI à nouveau récompensée !

Lauréate 2017 des Victoires de la Pierre-Papier, FIDUCIAL Gérance a été récompensée par un jury indépendant de professionnels de la gestion de patrimoine.

FICOMMERCE, déjà primée en 2015, a reçu cette année le prix de la meilleure SCPI à capital variable dans la catégorie SCPI de commerces.

Ce trophée prouve, une fois encore, la performance de votre SCPI et la qualité de son patrimoine et de sa gestion.

Patrimoine de votre SCPI

Immeubles	315
Surface	296 699 m²
Nombre de locataires	521
Loyers quittancés (HT/an)	35,5 M€

Situation locative du trimestre

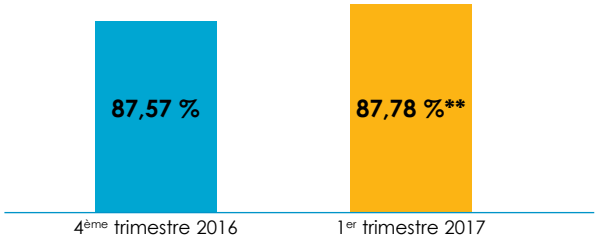
Principales locations ou relocations

ADRESSE	SURFACE EN M²	NATURE	DATE D'EFFET
ZAC des Charrières - Quetigny-les-Dijon (21)	587	Commerce	01/02/2017
Les Lanthanides - Cesson-Sévigné (35)	202	Bureaux	15/01/2017
32, avenue Pierre Brossolette - Malakoff (92)	4 483	Commerce	15/02/2017
16, rue Royale - Annecy (74)	141	Commerce	31/03/2017
C.C. les Hauts de Clamart - Clamart (92)	103	Commerce	20/03/2017
TOTAL DES LOCATIONS OU RELOCATIONS DU TRIMESTRE EN LOYERS H.T. / AN		**1 051 342 €**	

Principales libérations

ADRESSE	SURFACE EN M²	NATURE	DATE D'EFFET
60, rue Etienne Dolet - Malakoff (92)	354	Bureaux	01/01/2017
Rue du Général Giraud - Toulouse (31)	149	Commerce	01/01/2017
Zone d'activité de la Fougère - Chavelot (88)	2 000	Commerce	01/01/2017
Avenue Paul Raoult - Les Mureaux (78)	164	Commerce	01/01/2017
22, rue des Toiles - Saint Quentin (02)	52	Commerce	01/01/2017
TOTAL DES LIBÉRATIONS DU TRIMESTRE EN LOYERS H.T. / AN		**596 729 €**	

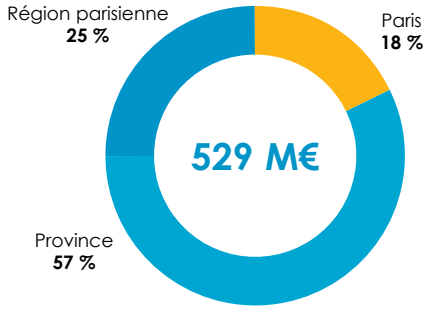
Taux d'occupation financier trimestriel *



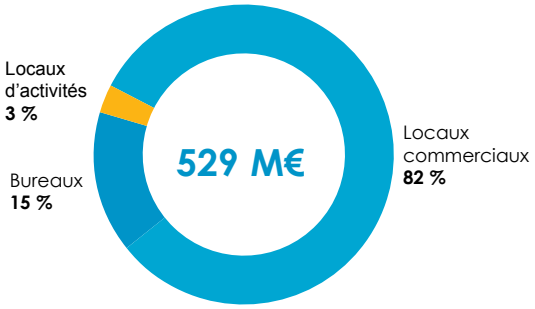
** Montant total des loyers facturés rapporté au montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants.*
*** Taux hors immeuble en arbitrage : 93,39 %*

Composition du patrimoine

(par référence à la valeur vénale au 31.12.2016)



Répartition géographique



Répartition par destination

Investissements / Arbitrages

Investissements

Au cours de ce trimestre, votre SCPI s'est portée acquéreur d'un immeuble patrimonial en pleine propriété dans le Triangle d'Or de Bordeaux (33), au 13, rue Michel Montaigne. La boutique en rez-de-chaussée est louée à l'enseigne Loding. Les deux étages à usage de logements seront rénovés pour être loués. L'actif a été acquis moyennant un prix acte en main de 3,5 M€ et devrait dégager à terme un rendement net acte en main d'environ 4 %.

Votre SCPI a également signé une promesse en vue d'acquérir un commerce situé rue St Lazare à Paris (9ème) pour un montant de 2,3 M€. Cette acquisition procurera un rendement net acte en main de 4,87 %.

Arbitrages

Au cours de ce trimestre, votre SCPI a signé 7 nouvelles promesses de vente portant sur les locaux commerciaux d'Aire-sur-l'Adour (40), Chavelot (88), Villefranche-sur-Saône (69), Laval (53) et Feytiat (87), ainsi que les bureaux d'Alfortville (94) et Orvault (44), le tout pour un prix de cession cumulé de 5 M€ (valeur d'expertise cumulée 4,9 M€).

© Photo : Christophe Audebert

78, avenue Kléber à Paris 8ème

Distribution des revenus

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

PÉRIODE	DATE DE VERSEMENT	2017	RAPPEL 2016
1er trimestre	25 avril 2017	2,60 € / part	2,80 € /part
2ème trimestre	25 juillet 2017	-	2,70 € /part
3ème trimestre	25 octobre 2017	-	2,70 € /part
4ème trimestre	25 janvier 2018	-	2,65 € /part
TOTAL REVENUS DISTRIBUÉS		**2,60 € /part**	**10,85 € /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	2012	2013	2014	2015	2016
Dividende en €*	11,75	11,80	11,80	11,50	10,85
dont % des revenus non récurrents	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Prix de part moyen de l'année en €	223,19	226,44	228,00	228,00	228,00
DVM**	5,26 %	5,21 %	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 Audebert

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 *
1er trimestre	14 338	14 338	0
2ème trimestre	-	-	-
3ème trimestre	-	-	-
4ème trimestre	-	-	-

** vient en augmentation du capital social.*

Ordre de vente en attente au 31.03.2017 : 3 375 parts
(soit 0,13 % du nombre total de parts)

Compte tenu du projet de fusion par voie d'absorption de la SCPI BTP IMMOBILIER par votre SCPI FICOMMERCE, aucune part nouvelle n'a été créée au 1er trimestre 2017.

À compter du 1er avril 2017, le marché des parts (souscriptions et retraits) de votre SCPI est suspendu. Sous la condition suspensive de la réalisation de la fusion-absorption et de l'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers, le marché des parts reprendra courant juin selon les modalités prévues par celui de la SCPI absorbante, FICOMMERCE.

Marché gré à gré

Transactions hors marché au 1er trimestre 2017 : 2 229 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			
Dont nombre de parts créées	0	0			
Capital nominal	387 950 319 €	387 950 319 €			

Conditions de souscription
depuis le 22/08/2013

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 24,43 € de commission de souscription	75 €
Somme payée par le souscripteur	228 €

Conditions de retrait
depuis le 22/08/2013

Prix de retrait : 203,57 €

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 22 août 2013

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 ou sur simple demande à : FIDUCIAL Gérance - Service Commercial - 01.49.97.56.54 - 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 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**.

Conditions de retrait depuis le 22 août 2013

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 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).

Conditions de validité du retrait

Toute demande de retrait doit être adressée à la Société de Gestion **en courrier recommandé avec accusé de réception**, accompagnée d'une photocopie de la carte nationale d'identité. Les demandes sont traitées en fin de mois, en fonction des souscriptions pouvant compenser les retraits.

Elles sont, dès réception, inscrites sur un registre et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription dans la limite où il existe des souscriptions.

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 exécutée 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 15,24 € 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 92,40 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées, perçu par la Société de Gestion pour les frais de dossier.

Actualité fiscale

Demande de dispense de prélèvement à la source

Depuis le 1er 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 %.

Impôt de solidarité sur la fortune (ISF)

Les associés concernés par cet impôt déclaratif doivent évaluer eux-mêmes, et sous leur responsabilité, leur patrimoine détenu en parts de SCPI au 1er janvier de l'année d'imposition. À titre indicatif, la valeur de retrait de la part en vigueur depuis le 1er janvier 2014 est de 203,57 € 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 référent pour l'évaluation de leurs parts.

Assemblée Générale Mixte 2017

L'Assemblée Générale de votre Société s'est tenue le 27 avril 2017.

L'ensemble des résolutions du ressort de l'Assemblée Générale Ordinaire présentées par la Société de Gestion a été adopté (à une forte majorité : de 98,27% à 99,82%).

Le Conseil de Surveillance a été partiellement renouvelé au cours de cette assemblée. Sur huit (8) associés se présentant à la fonction de membre du Conseil de Surveillance, vous avez reconduit les mandats des membres sortants ayant fait acte de candidature, savoir :

- La société AFI.ESCA représentée par Monsieur Jean-Claude JEGOU ;
- Monsieur Eric GERNER ;
- La société SNRT – Société Nouvelle de Réalisations Techniques représentée par Monsieur Dominique CHUPIN ;

Et élu un associé faisant acte de candidature, savoir :

- Monsieur Thierry UNAL.

Faute de quorum, l'Assemblée Générale Extraordinaire n'a pu délibérer sur les résolutions relatives au projet de fusion par voie d'absorption de la SCPI BTP IMMOBILIER par votre SCPI. L'Assemblée Générale, sur seconde convocation, se tiendra **le 11 mai prochain à 11h au 41 rue du Capitaine Guynemer – 92400 COURBEVOIE**.

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 Antoine PATTE de l'accomplissement de son mandat au sein du Conseil de Surveillance.

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 (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.

À propos de FIDUCIAL Gérance

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

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

FIDUCIAL Gérance gère également 6 groupements forestiers.

FIDUCIAL GÉRANCE

Bureaux : 41 avenue Gambetta
CS 50002 - 92928 Paris La Défense Cedex
Tél. : 01 49 07 86 80 (Standard) - Fax : 01 49 97 56 71
Site Internet : www.fiducial-gerance.fr
E-mail : gestion.associes.scpi@fiducial.fr
Tél. : 01 49 97 56 80 (Service Associés)

SCPI FICOMMERCE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
Capital plafond statutaire fixé à : 765 000 000 €
Visa de l'Autorité des marchés financiers SCPI n° 13-21 en date du 2 août 2013

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

FIDUCIAL - Imprimé par La Renaissance - ISSN : 2427-4747