



# Bulletin d'information

# F i c o m m e r c e

Période analysée : 3<sup>ème</sup> trimestre 2016  
Période de validité du 01.10 au 31.12.2016

Société Civile de Placement Immobilier

2016 - 03

## 1 Editorial

Sur le marché des bureaux, la demande placée a continué à progresser, aussi bien en Île-de-France qu'en région. Les loyers sont de moins en moins discutés par les utilisateurs sur les secteurs et les créneaux de surfaces les plus prisés. Sur ces mêmes secteurs, les taux de vacance se sont nettement réduits. Les investissements en immobilier d'entreprise, après le record de 2015, se maintiennent à un niveau très élevé, supérieur à la moyenne décennale. Les taux de rendement ont atteint leur point le plus bas de la décennie, aussi bien en bureaux qu'en commerces. La demande des investisseurs, portée notamment par la collecte des SCPI, reste très supérieure à l'offre.

La gouvernance de FIDUCIAL Gérance a évolué, Thierry GAIFFE a rejoint la Direction Générale et, Guirec PENHOAT a été nommé Président du Conseil d'Administration.

Votre Société de Gestion a présenté lors du Conseil de Surveillance du 12 octobre 2016 les orientations stratégiques pour les années à venir de FICOMMERCE. Le fil conducteur de cette stratégie est de conserver le profil "**Commerces**" de votre SCPI. Cette stratégie se décline en quatre volets : la valorisation et le rajeunissement du patrimoine, l'arbitrage des actifs non-stratégiques, la relance maîtrisée de la collecte et la mise en place d'une ligne de crédit revolving pour anticiper les investissements. Cette stratégie permettra aussi d'assurer une plus grande liquidité du marché des parts, une mutualisation plus grande du risque locatif et une meilleure lisibilité à Ficommerce.

Le Conseil de Surveillance a validé cette stratégie. Il a également réaffirmé sa volonté de fusionner avec la SCPI BTP IMMOBILIER. Les modalités pratiques de la fusion sont étudiées dans le cadre d'un groupe de travail mixte avec des membres du Conseil de Surveillance de BTP IMMOBILIER dont la deuxième réunion est prévue le 7 décembre 2016.

L'acompte sur dividende du 3<sup>ème</sup> trimestre est de 2,70 € par part. Les prévisions de distribution au titre de 2016 se situent toujours entre 10,80 € et 11 € par part.

**La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance**

## 2 Chiffres clés

|                   |           |
|-------------------|-----------|
| Nombre d'associés | 7.452     |
| Nombre de parts   | 2.494.880 |

|                             |                        |
|-----------------------------|------------------------|
| Nombre d'immeubles          | 312                    |
| Surface                     | 295.624 m <sup>2</sup> |
| Loyers quittancés (HT / an) | 35.559.725 €           |

|   |          |
|---|----------|
| Valeur nominale                             | 153,00 € |
| Valeur de réalisation / part au 31.12.15    | 199,50 € |
| Valeur de reconstitution / part au 31.12.15 | 239,48 € |
| Prix de souscription depuis le 22.08.13     | 228,00 € |
| Prix de retrait depuis le 01.01.14          | 203,57 € |

|  |               |
|--|---------------|
| Capital nominal au 31.12.15                          | 370.866.492 € |
| Capital nominal au 30.09.16                          | 381.716.640 € |
| Capital nominal maximum autorisé 5.000.000 parts     | 765.000.000 € |
| Capitalisation au 30.09.16 (au prix de souscription) | 568.832.640 € |
| Capitalisation au 31.12.15 (au prix de souscription) | 552.663.792 € |

## 3 Situation locative

### Entrées (locaux mis en location)

| ADRESSE  | SURFACE EN M <sup>2</sup> | NATURE                  | DATE D'EFFET                     |
|--|---------------------------|-------------------------|----------------------------------|
| <b>Actifs mis en location</b>                  |                           |                         |                                  |
| Les Lanthanides - 35510 CESSON SEVIGNE         | 232                       | Bureaux                 | 01/07/2016                       |
| Lotissement Mendès France - 79000 NIORT        | 700                       | Commerce                | 01/09/2016                       |
| 172, rue de Paris - 94000 CHARENTON LE PONT    | 76                        | Commerce                | 08/08/2016                       |
| C.C. Les Arcades - 95620 PARMAN                | 102                       | Commerce                | 01/09/2016                       |
| 53/57, Pierre Curie - 78210 ST CYR L'ECOLE     | 352                       | Commerce                | 30/09/2016                       |
| 32, avenue Pierre Brossolette - 92240 MALAKOFF | 41                        | Commerce                | 18/07/2016                       |
| C.C. Les Hauts de Clamart - 92140 CLAMART      | 39                        | Commerce                | 04/07/2016                       |
| <b>Nouveaux actifs</b>                         |                           |                         |                                  |
| 25, rue Thiers - 64100 BAYONNE                 | 161                       | Commerce                | DATE D'ACQUISITION<br>30/09/2016 |
| <b>TOTAL DES LOCATIONS</b>                     |                           | <b>LOYERS H.T. / AN</b> |                                  |
|  |                           | 221 484 €               |                                  |

### Sorties (nouveaux locaux vacants)

| ADRESSE  | SURFACE EN M <sup>2</sup> | NATURE                  | DATE D'EFFET |
|--|---------------------------|-------------------------|--------------|
| 27/29, rue Jean Jaurès - 94240 L'HAY LES ROSES                               | 45                        | Commerce                | 05/07/2016   |
| 99, rue de Rennes - 75006 PARIS  | 52                        | Commerce                | 01/08/2016   |
| Rue Marcel Dassault - 37170 CHAMBRAY LES TOURS                               | 1 178                     | Commerce                | 01/07/2016   |
| Lotissement Mendès France / 32, rue Robert Turgot - 79000 NIORT              | 700                       | Commerce                | 01/07/2016   |
| 3, avenue Gravelle / 172, rue de Paris - 94000 CHARENTON LE PONT             | 76                        | Commerce                | 01/08/2016   |
| Zone d'act. de la Fougère - 88150 CHAVELOT                                   | 380                       | Commerce                | 01/07/2016   |
| Lotissement du parc Leinster / Parc Connemarra - 44240 LA CHAPELLE SUR ERDRE | 429                       | Bureaux                 | 01/07/2016   |
| <b>TOTAL DES DÉPARTS</b>   |                           | <b>LOYERS H.T. / AN</b> |              |
|  |                           | 405 136 €               |              |

### Taux d'occupation financier

Montant total des loyers facturés / montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants

| En loyer | 1 <sup>er</sup> trim. | 2 <sup>ème</sup> trim. | 3 <sup>ème</sup> trim. |
|----------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| 2015     | 89,64 %               | 90,88 %                | 90,71 %                |
| 2016     | 90,55 %               | 90,69 %                | 89,76 %*               |

\*Taux hors immeubles en arbitrage : 92,67 %

## 4 Patrimoine

### Investissement

Au cours de ce trimestre, votre SCPI s'est portée acquéreur d'un local commercial, d'une superficie de 161 m<sup>2</sup>, sis 25, rue Thiers à Bayonne (64), loué à Orange. Cette acquisition est intervenue le 30 septembre 2016 au prix HT acte en main de 1,4 M€ et dégage un rendement AEM de 5,25%.

Au 30 septembre 2016, deux actifs parisiens patrimoniaux sont sous exclusivité à l'acquisition pour un montant total de 7,9 M€ pour un rendement AEM de 4,8 %.

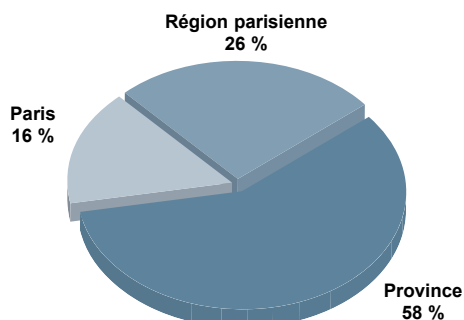
### Arbitrage

Aucun arbitrage n'a été réalisé au cours de ce trimestre.

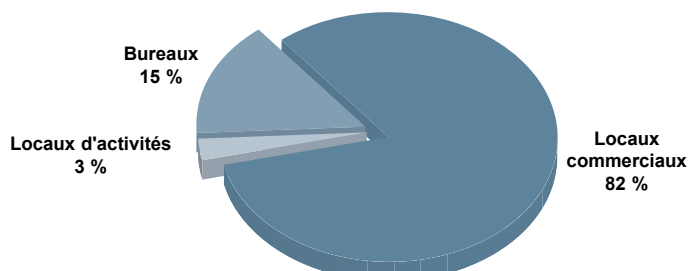
Cinq actifs matures sont en due-diligence de cession pour un montant de 5,4 M€.

### Composition du patrimoine (par référence à la valeur vénale au 31.12.2015)

#### Par répartition géographique



#### Par nature



## 5 Distribution des Revenus

### Acomptes trimestriels

| Dividende 2016        | 1 <sup>er</sup> trim. | 2 <sup>ème</sup> trim. | 3 <sup>ème</sup> trim. |
|-----------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| Revenus fonciers      | 2,79 €                | 2,70 €                 | 2,69 €                 |
| Produits financiers * | 0,01 €                | 0,00 €                 | 0,01 €                 |
| Acompte total         | 2,80 €                | 2,70 €                 | 2,70 €                 |
| Date de paiement      | 25 avril 2016         | 25 juillet 2016        | 25 octobre 2016        |

\* avant prélèvement de 39,50 %

### Performances

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

#### TRI - Taux de rentabilité interne

|                                 |        |
|---------------------------------|--------|
| Au 31.12.2015 (source IEIF)     | 10 ans |
| Taux de rendement interne (TRI) | 7,82 % |

#### DVM - Taux de distribution sur valeur de marché

| Au 31.12                           | 2011   | 2012   | 2013   | 2014   | 2015   |
|------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Dividende en €*                    | 12,15  | 11,75  | 11,80  | 11,80  | 11,50  |
| dont % des revenus non récurrents  | 0 %    | 0 %    | 0 %    | 0 %    | 0 %    |
| Prix de part moyen de l'année en € | 215,00 | 223,19 | 226,44 | 228,00 | 228,00 |
| DVM**                              | 5,65 % | 5,26 % | 5,21 % | 5,18 % | 5,04 % |

\* 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),  
 - par le prix de part acquéreur (frais et droits inclus) moyen de l'année n.

## 6 Augmentation de capital

### Conditions de souscription depuis le 22/08/2013

|   |                 |
|---|-----------------|
| <b>Nominal</b>  | <b>153,00 €</b> |
| Prime d'émission dont 24,43 € de commission de souscription (au taux de TVA en vigueur au 01.01.2014) | 75,00 €         |
| <b>Somme payée par le souscripteur</b>  | <b>228,00 €</b> |

**Libération** : totalité du prix à la souscription

**Jouissance des parts** : la jouissance des parts souscrites est fixée au 1<sup>er</sup> jour du quatrième mois qui suit la souscription et son règlement

**Minimum de souscription** : 10 parts pour les souscripteurs non associés

## 7 Marché des parts

### Souscriptions / Retraits (en nombre de parts)

| 2016          | 1 <sup>er</sup> trim. | 2 <sup>ème</sup> trim. | 3 <sup>ème</sup> trim. |
|---------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| Souscriptions | 60.291                | 21 386                 | 33 292                 |
| Retraits      | 15.106                | 17 956                 | 10 991                 |
| Solde*        | 45.185                | 3 430                  | 22 301                 |

\* vient en augmentation du capital social.

Aucune demande de retrait en attente au 30.09.2016.

Transactions hors marché au 3<sup>ème</sup> trimestre 2016 : 3 866 parts

**La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts.**

Pour tout renseignement ou souscription de parts, le Service Commercial est joignable au 01 49 97 56 54 ou à l'adresse suivante :

[commercial.fiducial.gerance@fiducial.fr](mailto:commercial.fiducial.gerance@fiducial.fr)

Le Service Associés est joignable au 01 49 97 56 80 ou à l'adresse suivante : [gestion.associes.spci@fiducial.fr](mailto:gestion.associes.spci@fiducial.fr)

## 8 Informations générales

### Commercialisation de nos produits

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 ».

### Distribution des revenus

Les montants indiqués dans ce bulletin s'appliquent à une part ayant pleine jouissance. Les revenus sont versés sous forme d'acomptes trimestriels dont le 4<sup>ème</sup> est versé en janvier de l'année suivante.

### Changements d'adresse, de domiciliation bancaire

Toute demande de modification doit être adressée directement à FIDUCIAL Gérance et doit parvenir à la Société de Gestion avant la fin de chaque trimestre civil.

- Pour les changements d'adresse, prière de joindre 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).
- Pour les modifications de domiciliation bancaire, prière de joindre un R.I.B. informatisé avec IBAN et code BIC.

## 9 Actualité fiscale

### Demande de dispense de prélèvement à la source

Il est rappelé que 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 %.

## 10 Conditions de cession

FICOMMERCE étant une Société à capital variable, tout associé a le droit de demander le retrait des parts de la Société, partiellement ou en totalité.

### Cession avec intervention de la Société de Gestion

Deux situations peuvent se présenter :

1. Il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur : remboursement au prix de retrait.
2. Il n'existe pas de fonds de remboursement et les parts n'ayant pas trouvé d'acquéreurs 12 mois après leur inscription conformément à l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier, représentent au moins 10 % des parts :
  - information de l'AMF par la Société de Gestion,
  - convocation d'une A.G.E dans le délai de deux mois suivant l'information de l'AMF par la Société de Gestion en vue de proposer, soit la diminution du prix de la part, soit la cession d'un ou de plusieurs immeubles, conformément à l'article L.214-95 du Code Monétaire et Financier.

Dans ce dernier cas, les associés sont informés par la Société de Gestion du nécessaire report de l'opération de retrait.

### Cession de gré à gré

Les conditions sont librement débattues entre les intéressés. 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.

### Donations - successions

Prévoir 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.

### Conditions de retrait des parts et jouissance des parts

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. Les parts retirées du capital cessent de participer aux distributions de dividende à compter du 1<sup>er</sup> jour du mois qui suit celui au cours duquel le retrait intervient.

**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.**

## 11 À propos de FIDUCIAL Gérance

FIDUCIAL Gérance est un des principaux acteurs du marché des SCPI indépendantes avec 1,7 milliard d'euros d'actifs gérés, répartis sur dix SCPI et six Groupements Forestiers. FIDUCIAL Gérance se positionne parmi les principaux groupes de gestion de SCPI indépendants et figure parmi les grands gérants de SCPI de "Commerces" (FICOMMERCE, BUROBOUTIC et BTP IMMOBILIER) avec une part de marché représentant plus de 25 % dans cette catégorie.

Plus d'information sur [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr).