

## Éditorial

Le premier semestre 2017 a été actif sur le marché des bureaux, malgré un petit retrait de la demande placée au 2<sup>ème</sup> trimestre, vraisemblablement lié au contexte électoral. L'horizon est désormais éclairci et les utilisateurs comme les investisseurs se montrent globalement sereins, avec une prévision de 2,3 à 2,5 millions de m<sup>2</sup> placés à fin 2017. La stabilité du taux de vacance (6,2 %), la baisse des mesures d'accompagnement et la progression des programmes en blanc illustrent également cette confiance. Pour ce qui est du marché de l'investissement, il offre de belles perspectives, avec un fort potentiel de volumes importants au second trimestre, qui devraient rattraper largement un premier semestre assez calme. Les taux de rendement prime s'établissent durablement autour de 3 %.

Du côté des commerces, les *retail parks* soutiennent un marché moins actif que d'habitude. Le manque d'opportunités d'investissement dans les grands centres commerciaux ainsi que, dans une moindre mesure, sur les pieds d'immeubles, explique à la fois des volumes en retrait par rapport aux années précédentes, et des rendements toujours sous pression.

Lors des Assemblées Générales Mixtes, les associés des SCPI BTP IMMOBILIER et FICOMMERCE se sont prononcés en faveur de la fusion-absorption. La fusion est juridiquement réalisée par cette approbation et prend effet rétroactivement au 1<sup>er</sup> janvier 2017.

L'acompte sur dividende du 2<sup>ème</sup> trimestre 2017 de FICOMMERCE est stable à 2,60 € par part.

Pour les associés de BTP IMMOBILIER, l'acompte du 2<sup>ème</sup> trimestre a été exceptionnellement ajusté de telle sorte que l'ensemble des associés des deux SCPI, après fusion, perçoive un niveau d'acompte équivalent depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Par ailleurs, votre SCPI poursuit sa stratégie dynamique d'arbitrage.

Nous vous souhaitons un bel été. ■

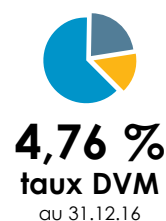
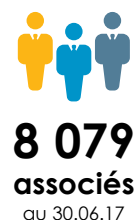
La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance



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

## Chiffres clés

Chiffres clés présentés sur le périmètre fusionné FICOMMERCE et BTP IMMOBILIER



## Fusion - Absorption

La réalisation de la fusion par voie d'absorption de la SCPI BTP IMMOBILIER par la SCPI FICOMMERCE a été approuvée par les Assemblées Générales Extraordinaires des associés réunis respectivement le 27 avril 2017 et 11 mai 2017. L'Autorité des marchés financiers a délivré son visa en date du 13 juillet 2017.

Le marché des parts reprendra selon les modalités du marché primaire (souscriptions / retraits) de la SCPI absorbante FICOMMERCE ,

le lundi 31 juillet 2017.

## Patrimoine de votre SCPI

(informations présentées sur le périmètre fusionné)

Immeubles	345
Surface	314 941 m <sup>2</sup>
Nombre de locataires	580
Loyers quittancés (HT/an)	39,4 M€



## Principales locations ou relocations

ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	NATURE	DATE D'EFFET
Avenue de l'Avenir - 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	437	Commerce	01/04/2017
C.C. Espace - 78130 LES MUREAUX	36	Commerce	01/04/2017
Parc du Connemara - 44240 LA CHAPELLE SUR ERDRE	135	Bureaux	15/05/2017
22 rue des Toiles - 02100 SAINT QUENTIN	52	Commerce	01/04/2017
<b>TOTAL DES LOCATIONS OU RELOCATIONS DU TRIMESTRE EN LOYERS H.T. / AN</b>		<b>80 611 €</b>	

## Principales libérations

ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	NATURE	DATE D'EFFET
Avenue de l'Europe / lieudit le vinage - 59223 RONCQ <sup>(1)</sup>	5 700	Entrepôt	30/04/2017
Centre Commercial Espace - 78130 LES MUREAUX	1 628	Commerce	16/06/2017
2-4 rue St Eusèbe / 10-12 rue du Temple - 89000 AUXERRE	420	Commerce	01/04/2017
ZAC Multisites Couesnes - 35510 CESSON SEVIGNE	229	Bureaux	17/05/2017
102, rue Henri Barbusse - 95100 ARGENTEUIL	95	Bureaux	31/05/2017
<b>TOTAL DES LIBÉRATIONS DU TRIMESTRE EN LOYERS H.T. / AN</b>		<b>461 193 €</b>	

\* promesse d'arbitrage signée le 7 juillet 2017.

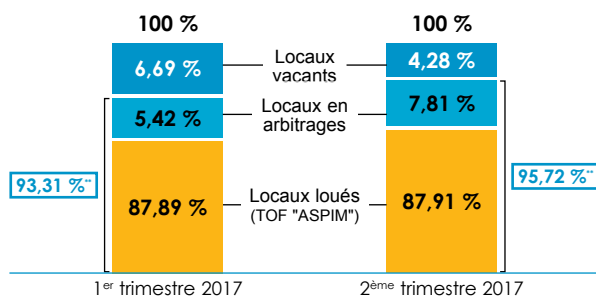
Le contexte économique est resté peu favorable en 2016, ce qui a eu un impact sur l'immobilier d'entreprise.

Malgré un début d'année 2017 plus favorable avec la relocation de plusieurs surfaces importantes de votre patrimoine, votre SCPI enregistre plus de libérations que de relocations.

Dans le même temps, la Société de Gestion poursuit sa politique d'arbitrage, engagée depuis plusieurs années, portant sur des actifs non stratégiques ou vacants ou obsolètes, assurant ainsi la valorisation et le renouvellement du patrimoine.

### Taux d'occupation financier trimestriel \*

(TOF reconstitué sur l'ensemble du périmètre fusionné)



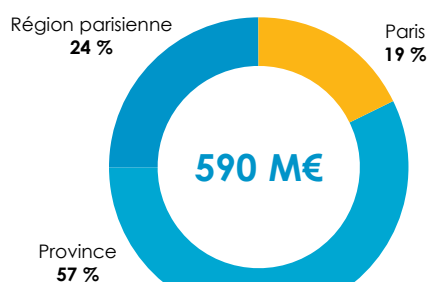
\* Montant total des loyers facturés rapporté au montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants.

\*\* Taux hors immeuble en arbitrage.

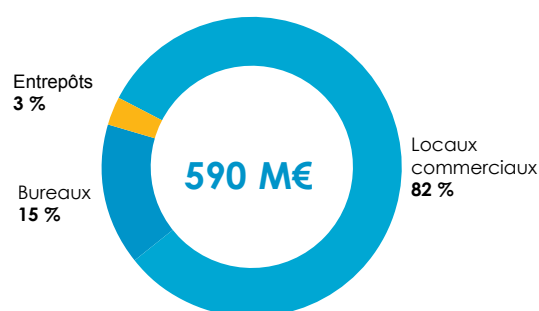
## Composition du patrimoine

(par référence à la valeur vénale au 31.12.2016)

(informations présentées sur le périmètre fusionné)



Répartition géographique



Répartition par destination

## Investissements / Arbitrages



### Investissements

Au cours de ce trimestre, votre SCPI est entrée en négociation exclusive en vue d'acquies un immeuble de bureaux neufs d'environ 2 000 m<sup>2</sup>, situé dans l'agglomération de Lille (59), et procurant un rendement net acte en mains d'environ 6 %.

### Arbitrages

Au cours de ce trimestre, votre SCPI a arbitré 7 de ses actifs, à Chavelot (88) [lots 2 et 3], Laval (53), Villefranche-sur-Saône (69) [2 actifs], Orvault (44), Alfortville (94) et Montévrain (77), le tout pour un prix de cession cumulé de 5,2 M€ (+7 %) par rapport à la valeur d'expertise cumulée de 4,8 M€.

Par ailleurs, 4 nouvelles promesses de vente ont été signées sur les locaux de Lyon Galaxie (69), St Nazaire (44), Chavelot (88) [lot 1] et St Cyr l'Ecole (78). Ces promesses viennent s'ajouter à celles d'Aire-sur-Adour (40), Feytiat (87) et Chavelot (88) [lot 4]. Au total, à fin juin 2017, sept actifs sont sous promesse pour un montant de 3,23 M€.

Enfin, 2 actifs appartenant à la SCPI BTP Immobilier, aujourd'hui fusionnée à Ficommerce, font l'objet d'un arbitrage. Celui de Balma (31) a été cédé au prix de 650 K€ (valeur d'expertise 640 K€). Quant à celui de Fleury-Mérogis (91), très difficile en raison de sa vacance structurelle, une promesse a été signée avec un nouvel acheteur moyennant un prix de 570 K€.



## Distribution de l'acompte sur dividende du 2<sup>ème</sup> trimestre 2017

L'acompte sur dividende de FICOMMERCE du 2<sup>ème</sup> trimestre s'élève à 2,60 € par part

L'effet rétroactif de la fusion au 1<sup>er</sup> janvier 2017 conduit à ce que tous les associés de FICOMMERCE reçoivent au titre de l'année 2017 un dividende par part identique. Comme indiqué dans l'édito, pour les associés de BTP IMMOBILIER, l'acompte du 2<sup>ème</sup> trimestre 2017 a été

exceptionnellement ajusté, de telle sorte que l'ensemble des associés des deux SCPI, après fusion, perçoive un niveau d'acompte équivalent depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017. La distribution du 2<sup>ème</sup> trimestre 2017 tient compte de cette régularisation.

### FICOMMERCE - 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	25 octobre 2017	-	2,70 € /part
4 <sup>ème</sup> trimestre	25 janvier 2018	-	2,65 € /part
<b>TOTAL REVENUS DISTRIBUÉS</b>		<b>5,20 € /part</b>	<b>10,85 € /part</b>

### BTP IMMOBILIER - 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	4,60 € / part	4,70 € /part
2 <sup>ème</sup> trimestre	25 juillet 2017	4,70 € / part	4,70 € /part *
3 <sup>ème</sup> trimestre	25 octobre 2017	N/A	4,70 € /part
4 <sup>ème</sup> trimestre	25 janvier 2018	N/A	4,80 € /part **
<b>TOTAL REVENUS DISTRIBUÉS</b>		<b>9,30 € /part</b>	<b>18,90 € /part</b>

\* hors versement au titre du 2<sup>ème</sup> trimestre 2016 d'un dividende de 6 € par part au titre des plus-values immobilières réalisées  
 \*\* hors versement au titre du 4<sup>ème</sup> trimestre 2016 d'un dividende de 11 € par part au titre des plus-values immobilières réalisées

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

Dans le cadre d'une société résultant d'une opération de fusion-absorption, les performances présentées concernent la SCPI absorbante.

### TRI - Taux de rentabilité interne de FICOMMERCE avant fusion

Au 31.12.2016 (source IEIF)	10 ans
Taux de rendement interne (TRI)	7,05 %

### DVM - Taux de distribution sur valeur de marché de FICOMMERCE avant fusion

AU 31.12	2012	2013	2014	2015	2016
Dividende en €* dont % des revenus non récurrents	11,75 0 %	11,80 0 %	11,80 0 %	11,50 0 %	10,85 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 Audibert

390, rue d'Estienne d'Orves à Colombes (92)



## Marché primaire

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 depuis le 1 <sup>er</sup> avril 2017		
3 <sup>ème</sup> trimestre	-	-	-
4 <sup>ème</sup> trimestre	-	-	-

\* vient en augmentation du capital social.

**Demandes de retrait en attente au 30.06.2017** : 3 375 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 1<sup>er</sup> et au 2<sup>ème</sup> trimestre 2017.

L'Autorité des marchés financiers ayant délivré le visa SCPI n° 17-25 en date du 13 juillet 2017, le marché des parts reprendra à compter du 31 juillet 2017 selon les modalités du marché primaire (souscriptions / retraits) de la SCPI absorbante, FICOMMERCE.

## Marché gré à gré

Aucune transaction hors marché au 2<sup>ème</sup> trimestre 2017.

## 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	-	-
Dont nombre de parts créées	0	0	303 353 *	-	-
Capital nominal	387 950 319 €	387 950 319 €	434 363 328 €	-	-

\* Nouvelles parts créées après traitement des rompus liés à 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 SOUSCRIPTION 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



64, rue de Passy à Paris 16<sup>ème</sup>

© Photo : Christophe Audebert



# Informations

## 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 de 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 :

- la demande du remboursement de ses parts, à savoir la demande de retrait effectuée auprès de la Société de Gestion ;
- 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

### 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**.

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.

## Assemblées Générales Mixtes 2017

Comme indiqué dans le BTI du 1<sup>er</sup> trimestre 2017, l'Assemblée Générale Extraordinaire de votre Société s'est tenue, sur seconde convocation, le 11 mai 2017.

L'ensemble des résolutions du ressort de l'Assemblée Générale Extraordinaire présentées par la Société de Gestion a été adopté (à une forte majorité : de 98,61 % à 99,60 %).

La Fusion par voie d'absorption de la SCPI BTP IMMOBILIER par votre SCPI est, ainsi, devenue définitive à la date du 11 mai 2017 entraînant la dissolution de plein droit de la SCPI BTP IMMOBILIER. En conséquence, la quatorzième résolution portant sur la désignation de quatre (4) membres au Conseil de Surveillance du ressort de l'Assemblée Générale Ordinaire ne trouve pas à s'appliquer et ce, en considération de l'adoption de la vingt-cinquième résolution du ressort de l'Assemblée Générale Extraordinaire sur le fondement de la quinzième résolution du ressort de l'Assemblée Générale Ordinaire portant sur la prorogation d'une (1) année de la durée des mandats de membres du Conseil de Surveillance avec fixation de l'échéance de l'ensemble des mandats pourvus au sein de la SCPI à l'issue des délibérations de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur l'approbation des comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2017.

Conformément à l'adoption de la vingt-sixième résolution du ressort de l'Assemblée Générale Extraordinaire, le Conseil de Surveillance de la SCPI FICOMMERCE est composé, à titre transitoire et dérogatoire, de dix-neuf (19) membres issus des deux (2) Conseils de Surveillance, lesquels sont ainsi :

- AFI-ESCA, représentée par Monsieur Olivier BARTHE,
- APPSCPI, représentée par Madame Jacqueline SOLSONA,

- AVIP SCPI SELECTION, représentée par Monsieur Pierre-Yves BOULVERT,
- Monsieur Francis BARTOUT,
- Monsieur Olivier BLICQ,
- BTP PREVOYANCE, représentée par Monsieur Claude GALPIN,
- Monsieur Christian BOUTHÉ,
- CARDIF, représentée par Monsieur Gilles SAINTE-CATHERINE,
- Monsieur Jean CHACCOUR,
- Monsieur Guy FAUCHON,
- Monsieur Eric GERNER,
- Monsieur Laurent GRAVEY,
- KERNERS INVESTISSEMENTS, représentée par Monsieur Michel PRATOUCY,
- Monsieur Michel MANI,
- Monsieur Hubert MARTINIER,
- Monsieur Henri-Jacques NOUGEIN,
- Monsieur Antoine PATTE,
- Monsieur Pascal SCHREINER,
- SOCIETE NOUVELLE DE REALISATION TECHNIQUE – SNRT représentée par Monsieur Dominique CHUPIN.

Comme précisé ci-dessus, l'ensemble desdits mandats arrivera à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale 2018 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2017.

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

## 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, diversifiée), couvrant les différents segments du marché.

FIDUCIAL Gérance gère également 6 groupements forestiers.

#### **SCPI FICOMMERCE**