

## Éditorial

Le marché des bureaux en régions a atteint un record au 1<sup>er</sup> semestre : la demande placée est la plus élevée depuis 2008, et dépasse de 37 % la moyenne décennale. Ces excellents chiffres sont portés par les transactions dans le neuf, qui atteignent désormais 43 % du total. L'offre à un an continue à baisser. Les valeurs locatives progressent en raison de la rareté de l'offre neuve. Ainsi, la valeur top dépasse 200 €/m<sup>2</sup> dans toutes les grandes agglomérations sauf Strasbourg.

En Île-de-France, le marché tertiaire a connu un trou d'air au 3<sup>ème</sup> trimestre, en raison d'un net retrait dans le Croissant Ouest. La demande placée est toutefois en légère augmentation sur 12 mois (+6 %). Le taux de vacance est partout en baisse, tout comme l'offre immédiate, d'où un mouvement généralisé de remontée des loyers (+6 % en moyenne).

En investissement, le 3<sup>ème</sup> trimestre a également été plus calme, sans pour autant obérer les prévisions d'atterrissage de l'exercice, lequel devrait de nouveau être un très bon cru. Les bureaux sont toujours la classe d'actifs la plus plébiscitée (75 %). Les investisseurs choisissent toujours majoritairement l'Île-de-France (75 % également). La typologie des acquéreurs évolue (fonds d'investissement plus présents que les SCPI, retour remarqué des allemands et des anglo-saxons). Les taux de rendement prime se maintiennent pour l'heure à leur niveau plancher, avec un rattrapage pour certaines régions (Lyon à 3,90 % rejoint par Lille à 4,10 %, Rennes à 5,80 %).

En commerces, la décline des investissements semble désormais ancrée, avec un 3<sup>ème</sup> trimestre particulièrement modeste, reflet de la prudence persistante des investisseurs face aux bouleversements du secteur. Seuls 13 % des montants sont investis dans cette classe d'actifs. Cela se traduit par un début de remontée des rendements, y compris dans les grandes villes et même à Paris.

Comme annoncé, votre SCPI continue son développement en terme de collecte, d'investissement et d'arbitrage.

Au cours du trimestre, votre SCPI a acquis un commerce au centre de Lyon pour un montant de 4,1 M€. Un commerce parisien pour un montant de 2,4 M€ est sous promesse. Par ailleurs, trois acquisitions portant sur sept actifs sont en due diligences pour un volume d'investissement de 16 M€.

Dans le cadre de la stratégie d'arbitrage des actifs matures et non stratégiques, une promesse de vente d'un portefeuille de trente actifs pour un montant de 21,7 M€ a été signée en octobre avec une signature de l'acte authentique en mars 2019.

Le taux d'occupation financier de Ficommerce à fin septembre est stable autour de 91,1 %.

L'acompte sur dividende du 3<sup>ème</sup> trimestre 2018 s'élève à 2,55 € par part.

Le dividende prévisionnel 2018 devrait se situer autour de 10,50 € par part, en augmentation par rapport à l'exercice précédent.

Votre BTI et votre avis de crédit sont disponibles dans votre espace associé sur le site internet : [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr) ■

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

## Chiffres clés



**669,2 M€**  
capitalisation

selon le prix de souscription  
au 30.09.2018



**8 008**  
associés

au 30.09.18



**2,55 €**  
dividende

3<sup>ème</sup> acompte trimestriel



**4,52 %**  
taux DVM

au 31.12.17



**228,00 €**  
prix de souscription



**195,84 €**  
valeur de réalisation  
par part au 31.12.17

## Dématérialisation des Bulletins Trimestriels d'Information (BTI)

À compter d'octobre 2018, dans le cadre d'une démarche éco-responsable, le Bulletin Trimestriel d'Information de votre SCPI vous est adressé par e-mail. Vous pourrez également le retrouver dans votre espace en ligne dédié et sécurisé ainsi que votre avis de crédit.

Si vous n'avez pas encore communiqué votre adresse e-mail, nous vous invitons à nous à la transmettre à l'adresse suivante :

[gestion.associes.scpifiducial.fr](mailto:gestion.associes.scpifiducial.fr)

Nous restons à votre disposition pour toute information sur le sujet.

## Patrimoine de votre SCPI

Immeubles	331
Surface	296 685 m <sup>2</sup>
Nombre de locataires	555
Loyers quittancés (HT/an)	40 M€

# Situation locative du trimestre



## Principales locations ou relocations

ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	NATURE	DATE D'EFFET
12 rue Bichat - 69002 LYON CONFLUENCE	104	Commerce	03/09/2018
25/27 Bd Victor Hugo - 87000 LIMOGES	360	Commerce	01/08/2018
91 Bd Sébastopol - 75002 PARIS	188	Commerce	01/08/2018
C.C. LES HAUTS DE CLAMART - 92140 CLAMART	71	Commerce	03/09/2018
Isle d'Abeau - 38300 BOURGOIN JALLIEU	83	Commerce	27/08/2018
<b>TOTAL DES LOCATIONS OU RELOCATIONS DU TRIMESTRE EN LOYERS H.T. / AN</b>		<b>242 577 €</b>	

## Principales libérations

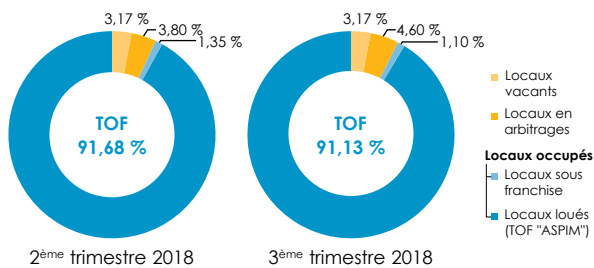
ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	NATURE	DATE D'EFFET
CCial des 3 Fontaines - Avenue Pierre Mendès France - 45140 SAINT-JEAN DE LA RUELLE	2 000	Commerce	30/06/2018
7 rue des Ingrains - 36000 CHATEAUROUX	2 005	Bureaux	03/07/2018
360 Avenue du Gal de Gaulle - 1 à 7 rue de Bretagne - 92140 CLAMART	188	Commerce	21/07/2018
C.C. ISLE D'ABEAU - 38300 BOURGOIN JALLIEU	65	Commerce	31/08/2018
ZAC DU RU DU MOULIN - LA FORGE - ROUTE DE PONTAULT - 77680 ROISSY-EN-BRIE	678	Commerce	15/09/2018
<b>TOTAL DES LIBÉRATIONS DU TRIMESTRE EN LOYERS H.T. / AN</b>		<b>616 610 €</b>	

Au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2018, votre SCPI a reloué 1 375 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux pour des loyers annuels de 243 K€. Dans le même temps, 5 594 m<sup>2</sup> se sont libérés pour des loyers annuels de 616 K€ avec pour principales libérations les locaux de Saint-Jean de la Ruelle (2 000 m<sup>2</sup>), Chateauroux (2 005 m<sup>2</sup>) et Roissy-en-Brie

(678 m<sup>2</sup>). Nous avons d'ores et déjà reloué les actifs de Saint-Jean de la Ruelle et de Roissy-en-Brie.

Nous continuons notre politique d'arbitrage des locaux matures de votre SCPI et à relouer dans les plus brefs délais les locaux vacants afin d'améliorer le TOF de votre SCPI.

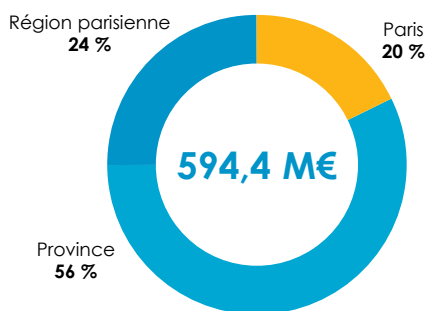
## Taux d'occupation financier trimestriel \*



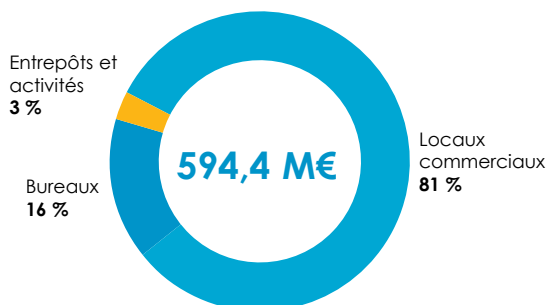
\* Montant total des loyers facturés rapporté au montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants.

## Composition du patrimoine

(par référence à la valeur vénale au 31.12.2017)



### Répartition géographique



### Répartition par destination

## Investissements / Arbitrages



### Investissements

Au cours de ce trimestre, votre SCPI a signé l'acte d'acquisition d'une boutique à Lyon (2<sup>ème</sup>), située au 17 rue du Président Edouard Herriot, dans le quartier commerçant de l'Hôtel de Ville. Elle a été acquise vacante, sur la base d'un rendement potentiel d'environ 4,20 % net AEM, supérieur à celui d'un actif déjà loué. La commercialisation est en cours. Le montant de l'investissement est de 4,1 M€ AEM.

La réitération de l'acquisition d'un commerce de 105 m<sup>2</sup> de surface utile à Paris (18<sup>ème</sup>), situé Boulevard de Clichy, à proximité du Moulin Rouge, est décalée au 4<sup>ème</sup> trimestre. Cet investissement, d'un montant de 2,4 M€ AEM, procurera un rendement de 4 % net AEM.

Par ailleurs, trois autres acquisitions, portant au total sur sept actifs, sont au stade des due diligences, pour un volume d'investissement de l'ordre de 16 M€ AEM.

### Arbitrage

Au cours de ce trimestre, votre SCPI a cédé un actif à Longeville les Metz pour un prix de 150 K€, supérieur à sa valeur d'expertise.

Dans le cadre de la stratégie d'arbitrage des actifs matures ou non stratégiques, une promesse de vente d'un portefeuille de trente actifs pour un montant de 21,7 M€ a été signé en octobre avec une signature prévue de l'acte authentique en mars 2019.



61, rue Montorgueil à Paris 2<sup>ème</sup>

# Distribution des revenus



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

PÉRIODE	DATE DE VERSEMENT	2018	Rappel 2017
1 <sup>er</sup> trimestre	25 avril 2018	2,55 € /part	2,60 € /part
2 <sup>ème</sup> trimestre	25 juillet 2018	2,55 € /part	2,60 € /part
3 <sup>ème</sup> trimestre	25 octobre 2018	2,55 € /part	2,60 € /part *
4 <sup>ème</sup> trimestre	25 janvier 2019	-	2,50 € /part
<b>TOTAL REVENUS DISTRIBUÉS</b>		<b>7,65 € /part</b>	<b>10,30 € /part</b>

\* dont produits financiers de 0,04 € /part.

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

### TRI - Taux de rentabilité interne

Au 31.12.2017 (source IEIF)	10 ans
Taux de rendement interne (TRI)	5,82 %

### DVM Taux de distribution sur valeur de marché

AU 31.12	2015	2016	2017
Dividende en €* dont % des revenus non récurrents	11,50 0 %	10,85 0 %	10,30 0 %
Prix de part moyen de l'année en €	228,00	228,00	228,00
DVM**	5,04 %	4,76 %	4,52 %

\* 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

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

## 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	38 781	17 865	20 916
2 <sup>ème</sup> trimestre	21 981	20 853	1 128
3 <sup>ème</sup> trimestre	55 638	11 866	43 772
4 <sup>ème</sup> trimestre	-	-	-
<b>Total</b>	<b>116 400</b>	<b>50 584</b>	<b>65 816</b>

\* vient en augmentation du capital social.

Aucune demande de retrait en attente au 30.09.2018.

### Marché gré à gré

Aucune transaction hors marché au 3<sup>ème</sup> trimestre 2018.

### 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

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

Prime d'émission dont 22,80 € de commission de souscription 75 €

**Somme payée par le souscripteur** 228 €

### Conditions de retrait depuis le 31/07/2017

**Prix de retrait** : 205,20 €

## Évolution du capital

DATE	01.01.2018	31.03.2018	30.06.2018	30.09.2018	31.12.2018
Nombre de parts	2 869 441	2 890 357	2 891 485	2 935 257	-
Dont nombre de parts créées	7 707	20 916	1 128	43 772	-
Capital nominal	439 024 473 €	442 224 621 €	442 397 205 €	449 094 321 €	-

### 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 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 :

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

### 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.

## À propos de FIDUCIAL Gérance

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

Avec 1,8 milliard d'euros d'actifs gérés, répartis sur 7 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 RÉCOMPENSÉE AUX VICTOIRES DE LA PIERRE-PAPIER :

Déjà primée en 2015 et 2017, FICOMMERCE a reçu cette année encore le prix de la meilleure SCPI à capital variable supérieur à 5 ans dans la catégorie SCPI de commerce.

SELECTIPIERRE 2 a, quant à elle, remportée le prix de la meilleure performance globale sur 10 ans pour une SCPI à capital variable.

### SCPI FICOMMERCE