

T4 - 2018

Période analysée : 4^{ème} trimestre 2018 - Période de validité du 01.01 au 31.03.2019

Éditorial

Les résultats 2018 de la SCPI FICOMMERCE sont en progression, permettant d'accroître la distribution à 10,50 € par part contre 10,30 € en 2017, soit un rendement de 4,61 % de TDVM. Le report à nouveau augmente également.

FIDUCIAL Gérance poursuit le développement de FICOMMERCE, dont la capitalisation a augmenté de 100 M€ en 2 ans. Aujourd'hui forte d'un patrimoine de 630 M€ d'actifs, dont une majorité de commerces de pieds d'immeubles et de retail parks, elle s'est positionnée sur 55 M€ de nouveaux investissements en 2017-2018.

Parmi les acquisitions de l'année écoulée, figurent des commerces à Paris (2 boutiques rue de Rivoli et un restaurant à côté du Moulin Rouge) et en régions (notamment, une boutique rue du Président Herriot à Lyon). Par ailleurs, FICOMMERCE a acquis en sale & leaseback un portefeuille de restaurants KFC loués en 10 ans fermes, en Ile-de-France et dans des grandes villes de régions. Le taux de capitalisation moyen de l'ensemble de ces acquisitions s'est élevé à 5,67 %.

FICOMMERCE entend poursuivre ses investissements en 2019, avec déjà plus de 15 M€ sous promesse ou sous exclusivité.

Elle a par ailleurs en cours près de 30 M€ d'arbitrages, signés ou sous promesse, avec en particulier la cession d'un portefeuille d'actifs non stratégiques.

Le taux d'occupation financière (TOF) de votre SCPI FICOMMERCE est de 90,47 % à fin 2018.

Les équipes et la direction de FIDUCIAL Gérance vous souhaitent une excellente année 2019 ! ■

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance



© Photo : Christophe Audebert

61, rue Montorgueil à Paris 2^{ème}

Chiffres clés



668,7 M€
capitalisation

selon le prix de souscription
au 31.12.2018



7 972
associés

au 31.12.18



2,85 €
dividende

4^{ème} acompte trimestriel



4,61 %
taux DVM

au 31.12.18



228,00 €
prix de souscription



195,84 €
valeur de réalisation
par part au 31.12.17

Versements programmés : l'épargne immobilière "sur mesure"

FICOMMERCE vous proposera très prochainement un nouveau service de « versements programmés ».

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 sera sans engagement de durée : les versements programmés pourront être interrompus sans frais, sur simple demande de votre part.

Si vous êtes intéressés, vous pouvez nous adresser un mail à gestion.associés.scpi@fiducial.fr. Nous vous recontacterons dès le lancement de ce nouveau service.

Patrimoine de votre SCPI

Immeubles	338
Surface	299 513 m ²
Nombre de locataires	563
Loyers quittancés (HT/an)	39,4 M€



Situation locative du trimestre

Principales locations ou relocations

ADRESSE	SURFACE EN M ²	NATURE	DATE D'EFFET
33 Avenue Pierre Brossolette - 92240 MALAKOFF	107	COMMERCE	01/11/2018
Avenue Louis Barthou - 33000 BORDEAUX	92	COMMERCE	19/11/2018
C.Commercial Villevert - 60300 SENLIS	140	COMMERCE	10/12/2018
C.Commercial Les Hauts de Clamart - 92140 CLAMART	76	COMMERCE	01/11/2018
TOTAL DES LOCATIONS OU RELOCATIONS DU TRIMESTRE EN LOYERS H.T. / AN		66 517 €	

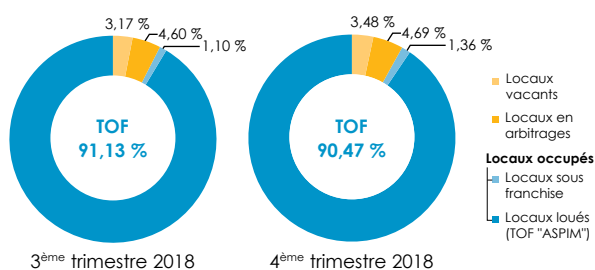
Principales libérations

ADRESSE	SURFACE EN M ²	NATURE	DATE D'EFFET
63 Rue de Rome - 53000 LAVAL	1241	COMMERCE	10/12/2018
Lieudif Croix de Moisselle - 95460 EZANVILLE	178	COMMERCE	09/11/2018
131 Rue Saint Denis - 75001 PARIS	697	COMMERCE	14/12/2018
195-209 Avenue Louis Barthou - 33000 BORDEAUX	20	COMMERCE	08/11/2018
C.Commercial les Arcades - Rue du Général de Gaulle - 95620 PARMAN	47	COMMERCE	16/10/2018
TOTAL DES LIBÉRATIONS DU TRIMESTRE EN LOYERS H.T. / AN		410 994 €	

Au cours du 4^e trimestre 2018, votre SCPI a reloué 415 m² de locaux commerciaux pour des loyers annuels de 67 K€. Dans le même temps, 2183 m² se sont libérés pour des loyers annuels de 411 K€, avec pour principales libérations les locaux de Laval (1241 m²) et les locaux de la rue Saint-Denis à Paris (697 m²).

Votre SCPI continue sa politique d'arbitrage pour 2019 afin de se positionner sur des défis plus importants et surtout bien situés.

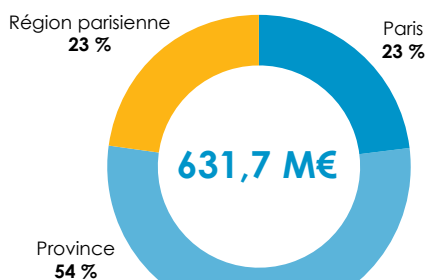
Taux d'occupation financier trimestriel *



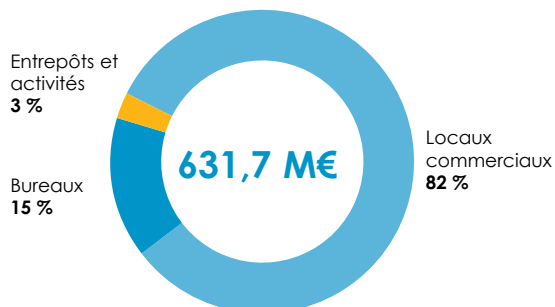
* Montant total des loyers facturés rapporté au montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants.

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 signé 3 nouvelles acquisitions :

- un restaurant IT Trattoria de 105 m² de surface utile à Paris (18^eme), au 104 Boulevard de Clichy, à proximité du Moulin Rouge. Cet investissement de 2,4 M€ procure un rendement de 4,02 % net AEM.
- une boutique Footlocker de 443 m², mitoyenne du Centre commercial de la Place d'Armes, à Valenciennes (59). Cet investissement de 2,7 M€ procure un rendement de 6,53 % net AEM.
- un portefeuille de 5 restaurants KFC loués avec des baux de 10 ans fermes à Cergy (95), Meaux (77), Avignon (84), Clermont-Ferrand (63) et Vénissieux (69), pour une surface globale de 2.209 m² et un prix total de 13 M€. Cet investissement est réalisé sur la base d'un rendement de 6,41 % net AEM.

Par ailleurs, une promesse de vente a été signée en vue d'acquérir une boutique Eres de 105 m² au pied d'un très bel immeuble pierre de taille à Biarritz (64), face à l'Hôtel du Palais. Cette acquisition d'un montant de 1,4 M€ procurera un rendement de 4,68 % net AEM. L'acte authentique est prévu en janvier 2019.

Arbitrage

Aucun actif n'a été vendu au 4^e trimestre 2018.

Pour rappel, un processus de vente est en cours pour l'arbitrage d'un portefeuille de 30 actifs pour un montant de 21,7 M€. L'acte authentique devrait être régularisé pour la fin mars 2019.



103, Boulevard Sébastopol à Paris 2^eme

© Photo : Tous droits réservés

Distribution des revenus



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

PÉRIODE	DATE DE VERSEMENT	2018	Rappel 2017
1 ^{er} trimestre	25 avril 2018	2,55 € /part	2,60 € /part
2 ^{ème} trimestre	25 juillet 2018	2,55 € /part	2,60 € /part
3 ^{ème} trimestre	25 octobre 2018	2,55 € /part	2,60 € /part *
4 ^{ème} trimestre	25 janvier 2019	2,85 € /part	2,50 € /part
TOTAL REVENUS DISTRIBUÉS		10,50 € /part	10,30 € /part

* 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	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

78, avenue Kléber à Paris 8^{ème}

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 ^{er} trimestre	38 781	17 865	20 916
2 ^{ème} trimestre	21 981	20 853	1 128
3 ^{ème} trimestre	55 638	11 866	43 772
4 ^{ème} trimestre	15 883	18 257	- 2 374
Total	132 283	68 841	63 442

* vient en augmentation du capital social.

Aucune demande de retrait en attente au 31.12.2018

Marché gré à gré

Aucune transaction hors marché au 4^{ème} trimestre 2018

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	2 932 883
Dont nombre de parts créées	7 707	20 916	1 128	43 772	- 2 374
Capital nominal	439 024 473 €	442 224 621 €	442 397 205 €	449 094 321 €	448 731 099 €

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 €

Somme payée par le souscripteur 228 €

Conditions de retrait depuis le 31/07/2017

Prix de retrait : 205,20 €

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 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 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.associés.scpi@fiducial.fr ou sur le site Internet www.fiducial-gerance.fr.

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.

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) ;

Fiscalité

Prélèvement à la source

Les revenus fonciers, que vous encaissez depuis le 1er janvier 2019 sont imposés en temps réel et non plus l'année suivante. Mais contrairement aux salaires ou aux pensions de retraite, ils ne sont pas soumis à une retenue à la source mais à un acompte d'impôt prélevé chaque mois ou chaque trimestre sur votre compte bancaire par l'administration fiscale. Pour en déterminer le montant, celle-ci tiendra compte de vos derniers revenus fonciers déclarés et imposés.

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.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, la loi fiscale 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.

Assemblée Générale 2019

Conformément aux dispositions adoptées dans son règlement intérieur, le Conseil de Surveillance se renouvellera partiellement cette année de sorte que les mandats de quatre (4) membres arriveront à expiration à l'issue de la prochaine Assemblée dont la date sera précisée dans le prochain bulletin d'information.

Tout associé peut faire acte de candidature au Conseil de Surveillance, les membres sortants ayant la possibilité de se représenter.

Les associés et membres sortants souhaitant faire acte de candidature sont invités à en informer la Société de Gestion, FIDUCIAL Gérance, par courriel (vie.sociale.scpi@fiducial.fr) ou par téléphone (01.49.07.86.80), le 5 mars 2019 au plus tard. Un dossier de candidature

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.**

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.**

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.

- 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.

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.

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^{er} janvier de l'année d'imposition. À ce jour, la valeur indicative n'est pas disponible. Elle vous sera communiquée lors de l'envoi du bordereau fiscal et sera disponible sur le site internet.

leur sera adressé en retour. Ledit dossier peut également être téléchargé depuis la rubrique « Actualités » du site Internet de la Société de Gestion.

Le dossier de candidature dûment complété et signé devra être retourné, par courriel et par voie postale, à la Société de Gestion le 20 mars 2019 au plus tard. Toute candidature dont le dossier parviendrait incomplet ou après la date-limite de dépôt ne sera pas présentée au vote de l'Assemblée.

Tout candidat devra, par ailleurs, s'engager à accepter et respecter le règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

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