

T4 - 2019

Période analysée : 4<sup>ème</sup> trimestre 2019 - Période de validité du 01.01 au 31.03.2020

## Éditorial

Le résultat 2019 de la SCPI FICOMMERCE ressort par part à 10,57 €.

L'acompte sur dividende du quatrième trimestre 2019 s'élève à 2,85 € par part, soit une distribution de 10,50 € par part au titre de 2019, stable par rapport à 2018. Le taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) s'élève à 4,57 % en rythme annuel.

Au cours du dernier trimestre 2019, Ficommerce a réalisé 2 investissements pour un montant de 7,8 M€.

Nous sommes en discussion pour prendre une participation dans deux fonds portant sur des actifs de commerce permettant d'obtenir un rendement de l'ordre de 5 à 6 %.

Le taux d'occupation financière (TOF) s'élève à 94,25 % à fin 2019. Le TOF moyen 2019 s'élève à 92,8 % contre 91,3 % en 2018.

Concernant l'investissement en France, les chiffres de 2019 font état d'un résultat inédit, supérieur à 40 Md€ placés pour l'ensemble de l'immobilier d'entreprise. Il s'agit là d'un cru véritablement exceptionnel, jamais atteint jusqu'à présent. Les bureaux ont continué à progresser en valeur absolue, autour de 25 Md€, mais à un rythme moindre (+7 %) que les autres classes d'actifs. La logistique et les locaux d'activités ont connu la progression la plus forte, à +80 %, avec 6 Md€ placés. Les commerces se sont nettement redressés, avec également 6 Md€ investis, soit une hausse de +37 %, bienvenue après deux années de retail bashing. Ce montant est beaucoup plus conforme à ce que représente ce compartiment sur une longue période.

Les équipes et la direction de FIDUCIAL Gérance vous souhaitent une excellente année 2020. ■

**La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance**



13 Place Gordaine à Bourges (18)

## Chiffres clés



**699,9 M€**  
capitalisation

selon le prix de souscription  
au 31.12.2019



**8 098**  
associés

au 31.12.2019



**2,85 €**  
dividende

4<sup>ème</sup> acompte trimestriel



**4,57 %**  
taux DVM

au 31.12.2019



**230,00 €**  
prix de souscription

depuis le 01.04.2019



**196,94 €**  
valeur de réalisation  
par part au 31.12.2018

## Périodicité et dématérialisation

Nous évoquons dans le précédent BTI des changements en matière de communication réglementaire aux associés.

FIDUCIAL Gérance a décidé de privilégier les actions suivantes :

- La périodicité du bulletin d'information des SCPI devient semestrielle, soit deux bulletins par an.
- Ces bulletins d'information seront désormais dématérialisés et diffusés par mail sauf demande expresse,
- Ces mesures seront mises en place cet été avec le 1<sup>er</sup> bulletin semestriel d'information 2020 des SCPI.
- Une newsletter sera adressée par mail à tout associé deux fois par an, en mai et en novembre afin de préserver la régularité de l'information de nos SCPI.

## Patrimoine de votre SCPI

|                           |                        |
|---------------------------|------------------------|
| Immeubles                 | 310                    |
| Surface                   | 267 331 m <sup>2</sup> |
| Nombre de locataires      | 502                    |
| Loyers quittancés (HT/an) | 39,6 M€                |

## Situation locative du trimestre



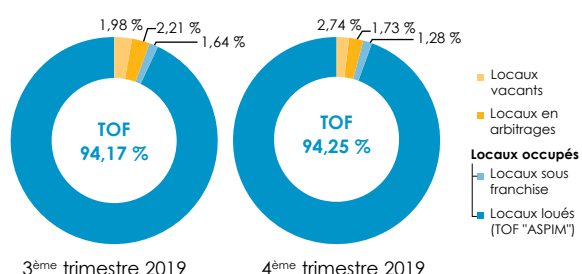
### Principales locations ou relocations

| ADRESSE  | SURFACE EN M <sup>2</sup> | NATURE          | DATE D'EFFET |
|--|---------------------------|-----------------|--------------|
| ZAC De Sous Cotard rue Marcel Queria - 35600 REDON                         | 518                       | Commerce        | 09/10/2019   |
| Centre Commercial de l'Isle d'Abeau - 38300 BOURGOIN-JALLIEU               | 65                        | Commerce        | 29/11/2019   |
| Avenue Louis Barthou / rue Bellus Mareilhac - 33000 BORDEAUX               | 18                        | Commerce        | 01/12/2019   |
| <b>TOTAL DES LOCATIONS OU RELOCATIONS DU TRIMESTRE EN LOYERS H.T. / AN</b> |                           | <b>76 650 €</b> |              |

### Principales libérations

| ADRESSE   | SURFACE EN M <sup>2</sup> | NATURE           | DATE D'EFFET |
|---|---------------------------|------------------|--------------|
| « LE VERDI » Avenue de l'Avenir - 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ     | 438                       | Commerce         | 16/10/2019   |
| 99 Rue de Rennes - 75006 PARIS                                | 52                        | Commerce         | 01/11/2019   |
| ZAC du Petit Noyer - 77340 PONTAULT-COMBAULT                  | 952                       | Commerce         | 13/11/2019   |
| 360 Avenue du Générale de Gaulle - 92140 CLAMART              | 82                        | Commerce         | 22/11/2019   |
| 27/29 Rue des Promenades - 77320 LA FERTE GAUCHER             | 1 845                     | Commerce         | 29/12/2019   |
| <b>TOTAL DES LIBÉRATIONS DU TRIMESTRE EN LOYERS H.T. / AN</b> |                           | <b>411 463 €</b> |              |

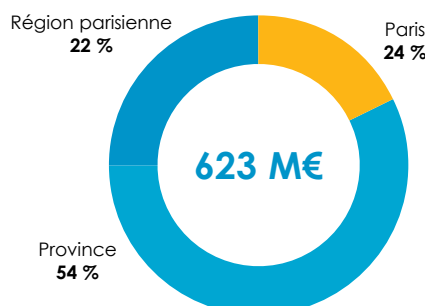
### Taux d'occupation financier trimestriel \*



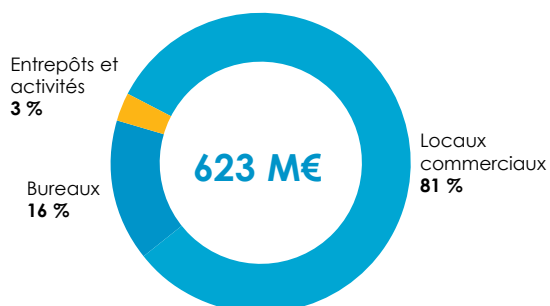
\* Montant total des loyers facturés rapporté au montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants.

### Composition du patrimoine

(par référence à la valeur vénale au 31.12.2019)



#### Répartition géographique



#### Répartition par destination

### Investissements / Arbitrages



#### Investissements

Au cours de ce trimestre, votre SCPI a signé l'acquisition d'une boutique de 100 m<sup>2</sup> située au 99 rue de Rennes à Paris (6<sup>ème</sup>). Au pied d'un immeuble pierre de taille, cet actif bénéficie d'un très bon emplacement au sein d'une des principales rues commerçantes de Paris. Ce nouvel investissement d'un montant de 2,763 K€ AEM procure un rendement de 4,45 % net AEM.

Par ailleurs, FICOMMERCE a investi 5 M€ dans un portefeuille d'actifs majoritairement commerciaux, via un fonds spécialisé en commerce. Cette participation devrait générer un rendement estimé à 5,90 % pour l'année 2020.

Une due-diligence est en cours pour prendre une participation d'un montant de 15 M€ dans un portefeuille d'actifs commerciaux, via un OPCI, avec un rendement supérieur à 6 %.

Une autre due-diligence est en cours pour prendre une participation d'un montant de 16 M€ dans un portefeuille d'actifs commerciaux situés en Suisse, avec un rendement autour de 5 %.

#### Arbitrage

Enfin, votre SCPI a signé deux nouvelles promesses de vente en vue de céder les actifs de Bourg-en-Bresse (01) et Fayet (02) pour un prix global de 1 683 K€. Ces ventes devraient être réitérées dans le courant du 1<sup>er</sup> semestre 2020.



390 Rue Etienne d'Orves à Colombes (92)

## Distribution des revenus



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

| PÉRIODE                         | DATE DE VERSEMENT | 2019                 | Rappel 2018          |
|---------------------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| 1 <sup>er</sup> trimestre       | 25 avril 2019     | 2,55 € /part         | 2,55 € /part         |
| 2 <sup>ème</sup> trimestre      | 25 juillet 2019   | 2,55 € /part         | 2,55 € /part         |
| 3 <sup>ème</sup> trimestre      | 25 octobre 2019   | 2,55 € /part         | 2,55 € /part         |
| 4 <sup>ème</sup> trimestre      | 24 janvier 2020   | 2,85 € /part         | 2,85 € /part         |
| <b>TOTAL REVENUS DISTRIBUÉS</b> |                   | <b>10,50 € /part</b> | <b>10,50 € /part</b> |

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

### TRI - Taux de rentabilité interne

|                                 |        |
|---------------------------------|--------|
| Au 31.12.2018 (source IEIF)     | 10 ans |
| Taux de rendement interne (TRI) | 5,38 % |

### DVM Taux de distribution sur valeur de marché

| Au 31 décembre                                       | 2017         | 2018         | 2019         |
|--|--------------|--------------|--------------|
| Dividende en €*<br>dont % des revenus non récurrents | 10,30<br>0 % | 10,30<br>0 % | 10,50<br>0 % |
| Prix de part moyen de l'année en €                   | 228,00       | 228,00       | 229,80       |
| DVM**  | 4,52 %       | 4,61 %       | 4,57 %       |

\* 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  | 16 741         | 13 279        | 3 462          |
| 2 <sup>ème</sup> trimestre | 15 410         | 8 383         | 7 027          |
| 3 <sup>ème</sup> trimestre | 108 553        | 19 815        | 88 738         |
| 4 <sup>ème</sup> trimestre | 27 858         | 17 096        | 10 762         |
| <b>Total</b>               | <b>168 562</b> | <b>58 573</b> | <b>109 989</b> |

\* vient en augmentation du capital social.

Aucune demande de retrait en attente au 31.12.2019.

### Marché gré à gré

Transaction hors marché au 4<sup>ème</sup> trimestre 2019 : 511 parts.

## Évolution du capital

| DATE                        | 01.01.2019    | 31.03.2019    | 30.06.2019    | 30.09.2019    | 31.12.2019    |
|-----------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Nombre de parts             | 2 932 883     | 2 936 345     | 2 943 372     | 3 032 110     | 3 042 872     |
| Dont nombre de parts créées | - 2 374       | 3 462         | 7 027         | 88 738        | 10 762        |
| Capital nominal             | 448 731 099 € | 449 260 785 € | 450 335 916 € | 463 912 830 € | 465 559 461 € |

### Conditions de souscription depuis le 01/04/2019

**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 23,00 € de commission de souscription | 77 €         |
| <b>Somme payée par le souscripteur</b>                      | <b>230 €</b> |

### Conditions de retrait depuis le 01/04/2019

**Prix de retrait** : 207,00 €

#### 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 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.associes.scpi@fiducial.fr](mailto:gestion.associes.scpi@fiducial.fr) ou sur le site Internet [www.fiducial-gerance.fr](http://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) ;
- 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 »).

### 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.

## Fiscalité

### Prélèvement à la source

Les revenus fonciers, que vous encaissez depuis le 1<sup>er</sup> 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 LOGIPIERRE 1 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<sup>er</sup> 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.

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

## Assemblée Générale 2020

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, et ce, sous réserve de respecter les conditions d'éligibilité stipulées dans les statuts et le règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

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](mailto:vie.sociale.scpi@fiducial.fr)) ou par voie postale (FIDUCIAL Gérance - 41 avenue Gambetta - CS 50002 - 92928 Paris La Défense Cedex), le 6 mars 2020 au plus tard. Un dossier de candidature leur sera adressé en retour.

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 l'attention des usufruitiers et nus-propriétaires

Chaque usufruitier dispose d'un droit de jouissance sur les acomptes de liquidation versés au nu propriétaire.

En effet, l'usufruit est un droit qui ne s'éteint pas avec le clôturé de la liquidation de la SCPI. Au fil des opérations de liquidation, le dividende attaché aux parts qui constitue le droit de jouissance de l'usufruitier va diminuer progressivement pour finalement disparaître, alors que l'usufruit ne s'éteint légalement qu'au jour du décès de l'usufruitier (article 578 du Code Civil).

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 mail et par voie postale, à la Société de Gestion le 27 mars 2020 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