

SCPI à capital variable



Actif immobilier, situé au 1 rue de Chazelles et 96 rue de Courcelles - Paris 17^{ème}, acquis en 2007
L'investissement réalisé ne préjuge pas des investissements futurs

La SCPI FICOMMERCE est une SCPI principalement investie en commerces. La politique d'investissement de la SCPI vise la recherche de rendement locatif, sans toutefois constituer un objectif garanti, au travers d'actifs immobiliers situés prioritairement en Île-de-France et dans les grandes métropoles régionales.

FICOMMERCE, après fusion avec la SCPI BTP IMMOBILIER, devient l'une des SCPI leaders de sa catégorie sur le segment des commerces en termes de capitalisation au 31 décembre 2017.

La SCPI en
un clin d'œil

Catégorie	Commerces
Date de création	15/05/1986
Distribution 2018	10,50 € / part
Taux de Rendement Interne (TRI) 15 ans ⁽¹⁾ ...	7,54 %
Taux DVM 2018 ⁽²⁾	4,61 %
TOF annuel 2018 ⁽³⁾	91,27 %
Prix de souscription au 01/04/2019	230 €
Délai de jouissance	1 ^{er} jour du 4 ^{ème} mois

⁽¹⁾ Source IEIF

⁽²⁾ Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est la division :

- du dividende brut avant prélèvement 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.

⁽³⁾ Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division :

- du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturé ainsi que des indemnités compensatrices de loyers ;
- par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

IMMEUBLES



338

SURFACE



299 513 m²

LOCATAIRES



563

CAPITALISATION



668 697 324 €

Données
au 31/12/2018

Chiffres clés au 31/12/2018

Capital nominal	448 731 099 €
Capitalisation ⁽¹⁾	668 697 324 €
Valeur nominale de la part	153,00 €
Prix de souscription ⁽²⁾	228,00 €
Valeur de retrait	205,20 €
Nombre de parts	2 932 883
Nombre d'associés	7 972
Valeur de réalisation / part	196,94 €
Valeur de reconstitution / part	234,10 €
Revenus potentiels	trimestriels
Taux DVM 2018	4,61 %

⁽¹⁾ Prix de souscription X nombre de parts⁽²⁾ Commission de souscription incluse de 22,80 € HT, soit 10 % HT

Taux de rentabilité interne annualisé au 31/12/2018

Le Taux de Rentabilité Interne annualisé net de frais de gestion est calculé en référence au prix acquéreur (frais de gestion inclus) en début de période et au prix de cession (hors frais de transaction) en fin de période.

Sur 10 ans 5,38 %

Sur 15 ans 7,54 %

Source IEIF

Situation locale ⁽³⁾

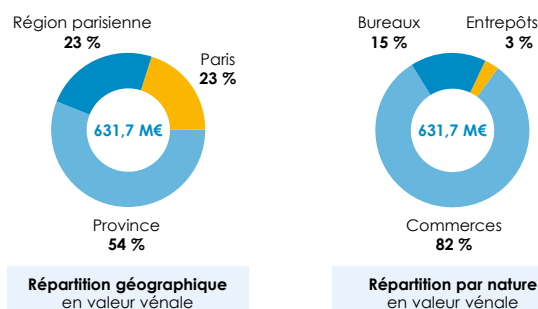
Principaux locataires	Loyers quittancés	Poids du loyer
Casino France	3 466 K€	8,75 %
CGI France S.A.S.	1 273 K€	3,21 %
BUT International	1 264 K€	3,19 %
Nicolas	1 124 K€	2,84 %
Bombardier	819 K€	2,07 %

Total loyers quittancés HT au 31/12/2018

39 392 K€

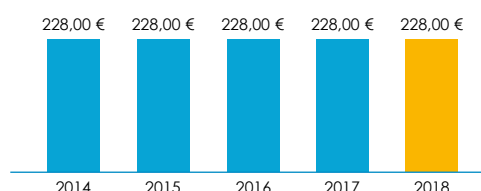
⁽³⁾ Représentation non exhaustive du portefeuille locatif de la SCPI FICOMMERCE

Patrimoine immobilier au 31/12/2018

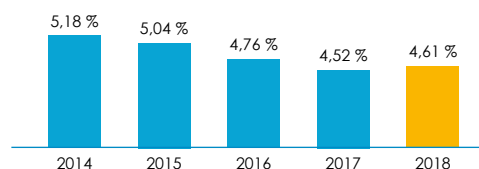


La SCPI en chiffres

Variation du prix de souscription (en €/part)



Évolution du taux de distribution sur valeur de marché



Les chiffres cités ont trait aux années écoulées et les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

Investir en immobilier via une SCPI c'est

- ✓ accéder au marché de l'immobilier d'entreprise,
- ✓ diversifier son patrimoine et mutualiser les risques patrimoniaux et locatifs en contrepartie d'un horizon de placement de 8 ans minimum et d'un risque de perte en capital,
- ✓ percevoir des revenus potentiels soumis à la décision de l'Assemblée Générale des Associés,
- ✓ bénéficier d'une gestion intégralement confiée à une Société de Gestion en contrepartie d'une commission de gestion annuelle. ⁽⁷⁾

⁽⁷⁾ Commission de gestion de 9 % HT.

Au 31 décembre 2018, FIDUCIAL Gérance c'est :

- 1,9 milliard d'€ d'actifs sous gestion
- 6 SCPI, 1 fonds de fonds immobilier et 6 Groupements Forestiers
- 30 000 associés
- 630 000 m² d'actifs immobiliers gérés

Société de gestion de portefeuille de FIA
Agrément A.M.F. n° GP-08000009 du 27 mai 2008 et du 30 juin 2014
41, avenue Gambetta - C.S. 50002 - 92928 Paris La Défense Cedex

Risques ^(*)

Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI dépend du patrimoine de votre client, de son horizon d'investissement et de la prise en compte des risques spécifiques à un investissement immobilier :

- Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine,
- La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti,
- Le placement étant investi dans des actifs immobiliers, il présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers. Les conditions de sortie (délais, prix) peuvent ainsi varier de manière importante en fonction de l'évolution, à la hausse comme à la baisse, du marché de l'immobilier et du marché des parts de la SCPI.

^(*) Pour une information détaillée des risques, vous pouvez vous référer à la rubrique 5 Facteurs de risques de la Note d'information

Détails du produit

Durée de placement	8 ans minimum.
Profil de risque	Indicateur Synthétique de Risque niveau 3 , sur une échelle allant de 1 à 7.
Prix de la part	230 € commission de souscription incluse depuis le 1 ^{er} avril 2019.
Minimum de souscription	10 parts , soit 2 300 € (aucun minimum pour les associés existants).
Modalités de souscription	Avec un bulletin de souscription, à un prix fixe, déterminé dans une fourchette réglementaire de + ou - 10 % de la valeur de reconstitution calculée sur la base des valeurs d'expertise des immeubles et pouvant être réévalué par la société de gestion au cours de l'année si nécessaire.
Délai de jouissance	À compter du premier jour du quatrième mois suivant la date de souscription . Les premiers dividendes potentiels seront versés prorata temporis, à la fin du trimestre suivant la date d'entrée en jouissance des parts.
Dividendes	Trimestriels. Le versement des revenus dépend des résultats annuels de la SCPI, il n'est donc pas garanti et peut varier à la hausse comme à la baisse en fonction du marché immobilier. La distribution des revenus potentiels est soumise à la décision de l'assemblée générale des associés.
Risques	Risque de perte en capital. ^(*)
Modalités de sortie	L'associé qui souhaite se séparer de tout ou une 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 ; Si celle-ci n'a pu être satisfaite en totalité ou partiellement à l'issue d'un blocage du marché primaire, l'associé peut effectuer la demande de cession de ses parts sur le marché secondaire par confrontation en cas de suspension temporaire de la variabilité du capital pouvant être décidée par : - la Société de Gestion : pour des demandes non satisfaites sur le marché primaire depuis au moins six (6) mois (faculté statutaire de la Société de Gestion) - l'Assemblée Générale Extraordinaire : pour des demandes non satisfaites sur le marché primaire dans un délai de douze (12) mois représentant au moins 10 % des parts de la SCPI (article L.214-93-II du Code monétaire et financier) Ces deux possibilités sont distinctes et non cumulatives. 2. La cession des parts de gré à gré, sans intervention de la Société de Gestion à des conditions librement débattues entre l'associé et le cessionnaire. La SCPI ne garantit ni le remboursement, ni la revente des parts.
Prix de retrait	207,00 € depuis le 1 ^{er} avril 2019.

Détails des frais

À la charge du client

Frais de souscription	10 % du montant de la souscription, prime d'émission incluse, supportant : - Les frais de collecte des capitaux ; - Les frais de recherche des investissements.
Frais de cession de parts	- Marché primaire : pas de frais de retrait ; - Marché secondaire : 5 % HT du montant de la transaction + droit d'enregistrement à la charge de l'acquéreur.

À la charge de la SCPI

Commission de gestion annuelle	9,30 % HT des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets.
Commission de cession et d'acquisition d'actifs	1 % HT du prix net vendeur des actifs cédés, payable après signature des actes de vente. Cette commission pourra être prélevée sur la réserve de plus ou moins-value sur cessions d'actifs immobiliers ; 1,5 % HT du prix d'acquisition, hors droits et hors frais de mutation, des actifs immobiliers qui ne seraient pas financés par la création de parts nouvelles, payable après signature des actes d'acquisition. Cette commission pourra être prélevée sur la prime d'émission.
Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux	2 % HT du montant des travaux réalisés sur le patrimoine hors taxes des travaux effectués sous réserve qu'ils concernent des constructions, agrandissements, reconstruction ou travaux de rénovation lourde.

^(*) Pour une information détaillée des risques, vous pouvez vous référer à la rubrique 5 Facteurs de risques de la Note d'information

Avertissements

Les chiffres cités ont trait aux années écoulées et les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

La valeur d'un investissement en SCPI peut varier, à la hausse comme à la baisse, tout comme les revenus qui y sont attachés.

L'investissement dans une SCPI ne bénéficie d'**aucune garantie en capital ni en termes de performances**.

Il s'agit d'un **placement à long terme** et la Société de Gestion recommande de conserver les parts pendant une période d'au moins 8 ans.

La liquidité du placement peut être limitée, la Société de Gestion ne garantit pas le rachat des parts.

Le placement est investi en immobilier, il est considéré **comme peu liquide**.



FIDUCIAL
GÉRANCE

41, Avenue Gambetta - C.S 50002 -
92928 La Défense Cedex
01 49 07 86 80 - www.fiducial-gerance.fr
commercial.fiducial.gerance@fiducial.fr