

# FICOMMERCE Proximité

Bulletin Trimestriel d'Information de la  
Société Civile de placement Immobilier

2023 – T4

Période analysée : 4<sup>ème</sup> trimestre 2023 - Période de validité du 01.01.2024 au 31.03.2024

# Editorial

Chers Associés,

En ce début 2024, permettez-moi de vous souhaiter au nom de toute l'équipe de FIDUCIAL Gérance, une excellente année.

Nous profitons de cette première communication 2024 pour vous présenter notre nouveau BTI, plus aéré et plus riche en informations.

L'année 2023 aura été marquée par une année économique exceptionnelle à bien des égards : les tensions géopolitiques et la période post covid ont notamment conduit à une résurgence de l'inflation, ce qui a poussé la Banque Centrale Européenne (BCE) à actionner une remontée inédite de ses taux directeurs dont les effets portent leurs fruits depuis le second semestre 2023 : ces actions se matérialisent par un repli drastique généralisé de l'inflation.

Le marché immobilier a été impacté par cette remontée très brutale des taux et le point d'équilibre entre les prix attendus par les acquéreurs et ceux proposés par les vendeurs n'a pas encore été trouvé. Selon Knight Frank, l'ampleur de la correction actée dans certains marchés pourrait néanmoins permettre un redémarrage de l'activité avec des opportunités se présentant sur des niveaux de rentabilité en symbiose avec les attentes des investisseurs. Malgré un attentisme marqué, ces derniers sont prêts à réinvestir pour peu que l'actif dispose de bons fondamentaux et que la valeur ait été suffisamment corrigée.

L'année 2024 marquera donc un tournant avec une prise en compte de nouveaux facteurs clés de succès : en plus des primes de risques usuelles, il conviendra de rajouter une prime de « ré-attractivité » couplée pour certains actifs avec une prime de risque environnementale. La prise en compte des facteurs ESG et de l'empreinte environnementale conditionnent dorénavant les nouveaux choix des investisseurs.

Au regard du contexte de marché, les experts immobiliers ont été amenés à réajuster à la baisse les expertises de votre portefeuille en lien avec la remontée des taux de rendement sur le marché dans son ensemble. Cela nous a contraint à réduire en conséquence le prix de souscription à 210€ par part pour refléter la valorisation intrinsèque de votre portefeuille. Ce réajustement traduit une correction actée dans certains marchés qui devrait néanmoins permettre un redémarrage progressif de l'activité et de l'attractivité de votre SCPI.

Dans un contexte macroéconomique demeurant incertain et alimentant la prudence des investisseurs, votre SCPI présente des facteurs de stabilité dans ses résultats et une résilience de sa distribution.

Les résultats de la SCPI FICOMMERCE ont permis une distribution de 3,40€ par part au 4<sup>ème</sup> trimestre 2023 ; conduisant à une hausse de la distribution 2023 à 10,60€ par part avec une hausse du report à nouveau. Le taux de distribution s'établit ainsi à 4,61% en 2023. Le rendement glissant intégrant le nouveau prix de part s'établit à 5,05%.

Le Taux d'Occupation Financier (TOF) se maintient à un niveau supérieur à 97% au T4-2023. Le taux d'encaissement 2023 dépasse quant à lui les 96% ; reflétant la solidité de la base locative très diversifiée répondant à une demande réelle de la part des utilisateurs.

Ces résultats témoignent de la résilience de votre SCPI malgré un contexte chahuté.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

## Programme de réinvestissement des dividendes

À compter du 1<sup>er</sup> septembre 2023, FIDUCIAL Gérance vous propose la possibilité de réinvestir vos dividendes lors de leur versement et ce automatiquement. Par la mise en place d'un prélèvement *via* un mandat de réinvestissement, vous pouvez reverser le montant de vos dividendes trimestriels dans votre SCPI.

## Vote dématérialisé aux Assemblées Générales

Afin de fluidifier nos échanges, gagner du temps dans vos démarches et contribuer à notre engagement pour réduire notre empreinte carbone et les coûts associés, votre Société de Gestion met en place un dispositif qui permet de recevoir vos convocations par voie électronique, de voter de manière dématérialisée ainsi que de mettre à votre disposition vos documents sur votre espace associé.

# Chiffres clés

Capitalisation	606,9 M €
Associés	8 215
Dividende 4T 2023 dont 0,65 € au titre de la PVI	3,40 €
Taux de distribution 2023	4,61 %
Prix de souscription à compter du 01.10.2023	210 €
Valeur de réalisation par part au 30.06.2023	190,34 €
Valeur de reconstitution par part au 30.06.2023	227,89 €

# Patrimoine de votre SCPI

Immeubles	289
Surfaces	235 953 m <sup>2</sup>
Nombre de locataires	468
Loyers quittancés (HT/an)	39,0 M €

61 Rue Montorgueil PARIS (2<sup>ème</sup>)



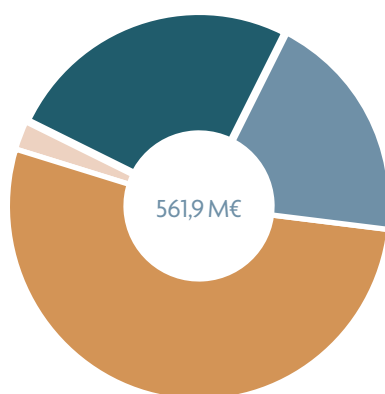




64 Rue de Passy PARIS (16<sup>ème</sup>)

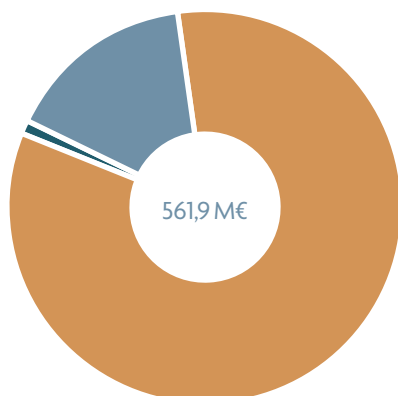
## Composition du patrimoine

Par référence à la valeur vénale au 31.12.2023



Répartition géographique

- Province : 52,80 %
- Région parisienne : 19,36 %
- Paris : 25,42 %
- Europe : 2,42 %



Répartition par destination

- Locaux commerciaux : 83,95 %
- Bureaux : 15,91 %
- Entrepôts et activités : 0,14 %

## Investissements / Arbitrages

### Investissements

Aucun nouvel investissement n'a été effectué au cours du trimestre.

### Arbitrages

7 nouveaux actifs ont été cédés au second semestre, deux en Ile-de-France, à Ezanville (95) et Charenton-le-Pont (94), et cinq en régions, à Bressuire (79), Masny/Ecaillon (59), Fumel (47), Rousset (13) et Toulouse (31), le tout pour un montant global de 30 M€ net vendeur, offrant une prime de 0,7 M€ par rapport à la dernière valeur d'expertise et permettant de dégager une plus-value de 2,1 M€.

Deux de ces actifs, Rousset et Toulouse, vendus en portefeuille à un investisseur nord-américain, représentent à eux seuls un prix de cession de 22,8 M€ et une plus-value de 4,6 M€, bienvenue pour compenser une perte de 2,3 M€ sur le site d'Ezanville, devenu une friche commerciale et racheté par un établissement public.

Par ailleurs, 3 autres actifs à Aix-les-Bains (73), Cesson-Sévigné (35) et Salon-de-Provence (13) ont fait l'objet de promesses de vente pour un prix cumulé de 6,6 M€ (prime de 0,4 M€ par rapport à la dernière valeur d'expertise et plus-value de 3,4 M€). Les 2 premiers devraient faire l'objet d'une réitération par acte authentique au 1<sup>er</sup> trimestre 2024, le 3<sup>ème</sup> en fin d'année.

## Distribution des revenus

### Acomptes trimestriels

Période	Date de versement	2023	Rappel 2022
1 <sup>er</sup> trimestre	24 avril 2023	2,40 € / part	2,30 € / part
2 <sup>ème</sup> trimestre	24 juillet 2023	2,40 € / part	2,40 € / part
3 <sup>ème</sup> trimestre	25 octobre 2023	2,40 € / part	2,40 € / part
4 <sup>ème</sup> trimestre	23 janvier 2024	3,40 € / part *	3,40 € / part
Total revenus distribués		10,60 € / part *	10,50 € / part

\* Dont 0,65 € de plus-value

# Situation locative

## Principales locations ou relocations

Adresse	Surface en m <sup>2</sup>	Nature	Date d'effet
33 Av. Pierre Brossolette 92240 MALAKOFF	2 907	Commerce	01.10.2023
24 Rue Maurice Fonvielle 33000 TOULOUSE	156	Commerce	01.11.2023
12 Rue de Paris 78560 LE PORT MARLY	250	Commerce	01.12.2023
57 Rue Denuzière 69002 LYON	91	Commerce	18.12.2023
22/24 Rue de la Régratterie 86000 POITIERS	49	Commerce	16.10.2023

**Total des locations  
ou relocations du trimestre en  
loyers H.T. / an**

**536 984 €**

## Principales libérations

Adresse	Surface en m <sup>2</sup>	Nature	Date d'effet
12 Rue de Paris 78560 LE PORT MARLY	250	Commerce	30.11.2023
24 Rue Maurice Fonvielle 33000 TOULOUSE	156	Commerce	31.10.2023
31 Av. Gustave Eiffel 33600 PESSAC	127	Bureaux	30.11.2023

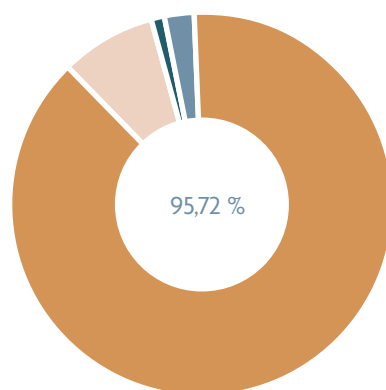
**Total des libérations du  
trimestre en loyers H.T. / an**

**91 550 €**

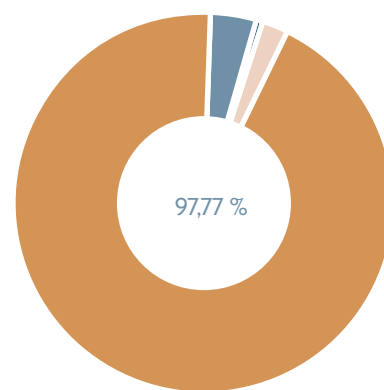


119 Rue Nationale CHOLET (49)

## Taux d'Occupation Financier trimestriel\*



3<sup>ème</sup> trimestre 2023



4<sup>ème</sup> trimestre 2023

- Locaux occupés : **92,71 %**
- Locaux sous franchise : **2,57 %**
- Locaux sous promesse de vente : **0,44 %**
- Locaux vacants : **4,28 %**

- Locaux occupés : **93,78 %**
- Locaux sous franchise : **3,86 %**
- Locaux sous promesse de vente : **0,13 %**
- Locaux vacants : **2,23 %**

\* Montant total des loyers facturés rapporté au montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants. La méthodologie de calcul du TOF évolue à compter du 1<sup>er</sup> semestre 2022 et inclut notamment dans sa formule les franchises et les locaux sous promesse de vente.

# Performances

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

## Taux de distribution

	2019	2020	2021	2022	2023
Dividende en € <sup>(1)</sup>	10,50	9,50	9,52	10,50	10,60 <sup>(2)</sup>
dont % des revenus non récurrents	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	6,13%
Prix de part acquéreur moyen de l'année / Prix de part acquéreur au 01.01 <sup>(2)</sup>	229,80	230,00	230,00	230,00	230,00
Taux de distribution <sup>(3)</sup>	4,57%	4,13%	4,14%	4,57%	4,61%

Il conviendra de souligner que le rendement glissant intégrant le nouveau prix de part, s'établit à 5,05%.

## Marché des parts

La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts

### Marché primaire

	Souscription	Retraits	Solde *
1 <sup>er</sup> trimestre 2023	2 487 parts	3 536 parts	- 1 049 parts
2 <sup>ème</sup> trimestre 2023	2 014 parts	3 267 parts	- 1 253 parts
3 <sup>ème</sup> trimestre 2023	1 568 parts	6 425 parts	- 4 857 parts
4 <sup>ème</sup> trimestre 2023	597 parts	3 198 parts	- 2 601 parts
<b>Total</b>	<b>6 666 parts</b>	<b>16 426 parts</b>	<b>- 9 760 parts</b>

\* Vient ajuster le capital social.

203 370 parts en attente de retrait au 31 décembre 2023.

La Société de Gestion, en accord avec le conseil de surveillance, a décidé de mettre en place un fond de remboursement, à compter du 1<sup>er</sup> juillet, afin de permettre aux Associés inscrits sur le registre des retraits depuis plus de 3 mois, de sortir sous certaines conditions.

### Marché de gré à gré

Aucune part échangée hors marché au 3<sup>ème</sup> trimestre 2023.

1 714 parts échangées hors marché au 4<sup>ème</sup> trimestre 2023.

### Conditions de retrait depuis le 01.10.2023

Prix de retrait : 189 €

## Évolution du capital

	31.12.22	31.03.23	30.06.23	30.09.23	31.12.23
Nombre de parts	2 899 861	2 898 812	2 897 559	2 892 702	2 890 101
Capital nominal	443 678 733 €	443 518 236 €	443 326 527 €	442 583 406 €	442 185 453 €

## Taux de Rentabilité Interne

TRI 15 ans au 31.12.2023  
source IEIF

**+4,90 %**

<sup>(1)</sup> Avant prélèvement.

<sup>(2)</sup> Dont 0,65 € de plus-value.

<sup>(3)</sup> Jusqu'à 2020 : prix de part acquéreur moyen de l'année.

À partir de 2021 : prix de part acquéreur au 01.01.N.

<sup>(4)</sup> Jusqu'à 2020 : TDVM. À partir de 2021 : Taux de distribution.

### Conditions de souscription depuis le 01.01.2024

**Libération** : Totalité du prix à la souscription.

**Jouissance des parts** : Premier jour du 2<sup>ème</sup> mois qui suit la souscription et son règlement intégral.

**Minimum de souscription** : 10 parts pour les nouveaux Associés.

Nominal 153 €

Prime d'émission  
dont 21€ de commission de souscription 57 €

**Somme payée  
par le souscripteur 210 €**



**Pour tout renseignement  
ou achat de parts**

**Service Commercial** : 01 49 97 56 54  
partenaires.fiducial.gerance@fiducial.fr

**Service Associés** : 01 49 97 56 80  
gestion.associés.scpi@fiducial.fr

# Informations

## Conditions de souscription

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024

Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance du dernier rapport annuel, du dernier bulletin d'information, des statuts, du document d'informations clés, 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 - [partenaires.fiducial.gerance@fiducial.fr](mailto:partenaires.fiducial.gerance@fiducial.fr)

### Restriction US Person

L'entrée en vigueur des lois Dodd Frank et Fatca aux Etats-Unis ont une incidence sur l'ensemble des Sociétés de Gestion françaises. Ces lois imposent des restrictions et des obligations spécifiques pour la commercialisation et la fiscalité de produits de placements financiers à des résidents américains. A ce titre, les parts des SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance ne peuvent désormais plus être souscrites par des « US Person » ou transférées à des « US Person » même par voie de succession.

### 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 deuxième 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**.

## 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 :
  1. 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 téléphonie fixe) ;
  2. 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 prise en compte lors de la prochaine distribution.**

### Photo couverture :

22 Rue des Petits Champs PARIS (2<sup>ème</sup>)

## Conditions de retrait

Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2023

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). 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 des 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.

## 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 FICOMMERCE est imposable dans la catégorie des revenus fonciers. Seule une petite partie est imposable dans les revenus des capitaux mobiliers générés par les placements de trésorerie, ils 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 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.

## Assemblée Générale 2024 - Avis à candidature

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 Bulletin Trimestriel d'Information publié au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2024.

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 téléphone (01.49.07.86.80), **le 8 mars 2024 au plus tard**. Un dossier de candidature 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 mail**, à la Société de Gestion le **31 mars 2024 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. Représentée par FIDUCIAL GERANCE en sa qualité de Société de Gestion, agrément AMF n°GP-08000009 du 27 mai 2008 et du 30 juin 2014 et carte professionnelle n° CPI 9201 2018 000 037 508, prise en la personne de son Directeur Général, Monsieur Thierry GAIFFE.