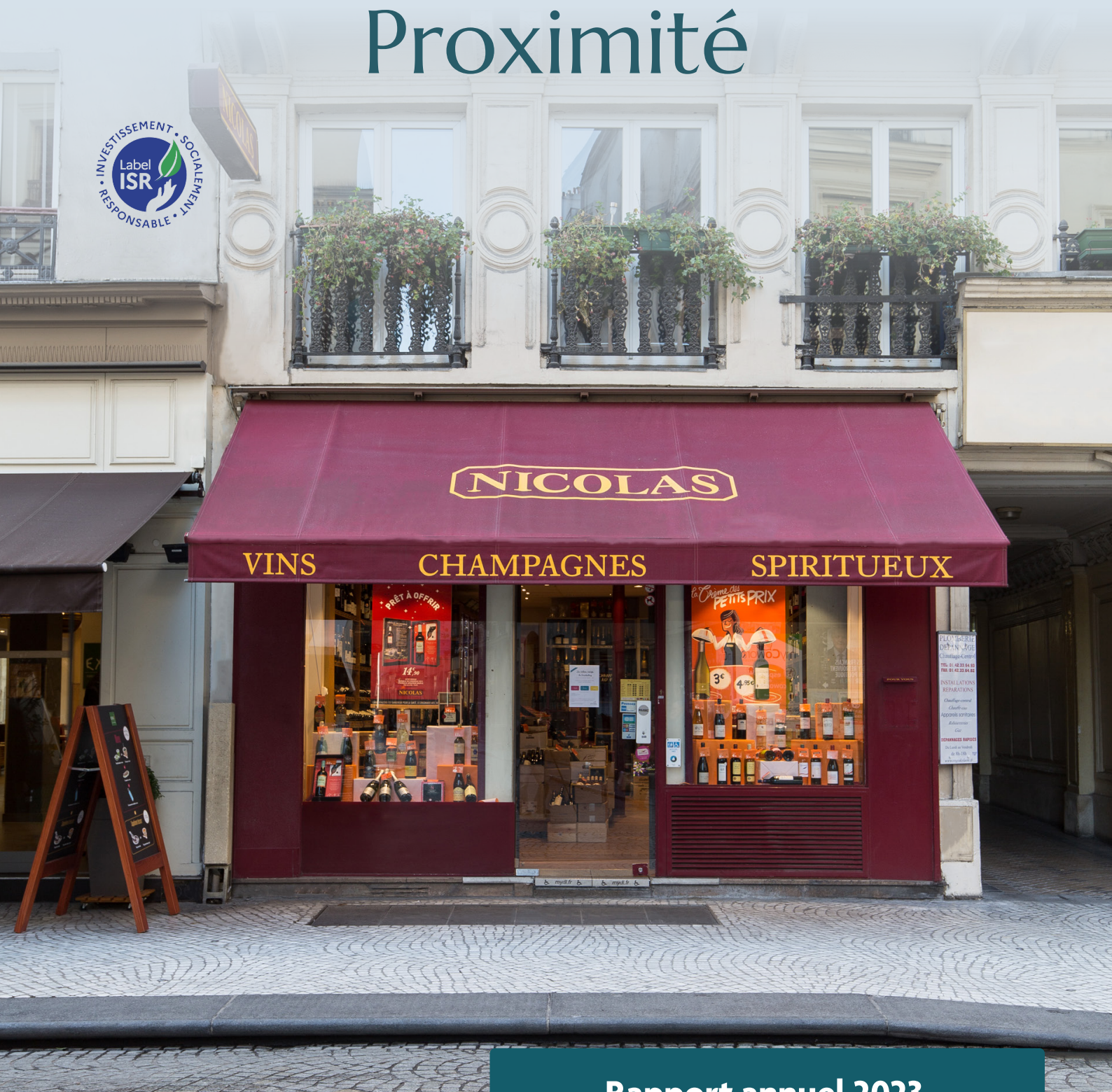


FICOMMERCE

Proximité



Rapport annuel 2023

FICOMMERCE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
faisant offre au public de ses parts sociales
régie par les articles L.214-86 à L. 214-118 du Code Monétaire et Financier
L.231-1 à L.231-8 du Code de Commerce
et R.214-130 à R.214-160 du Code Monétaire et Financier

Capital nominal au 31/12/2023 : 442 185 453 €
337 633 861 RCS NANTERRE

Visa de l'Autorité des marchés financiers SCPI n°17-25 en date du 13 juillet 2017 portant sur la note d'information

Assemblée Générale Mixte du 26 juin 2024

Exercice 2023

Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE
Bureaux et correspondance : 41 avenue Gambetta - 92928 LA DEFENSE CEDEX
Tél. 01 49 07 86 80 - Fax 01 49 97 56 71

Organes de gestion et de contrôle au 31 décembre 2023

Société de Gestion

FIDUCIAL Gérance

Société anonyme au capital de 20 360 000 €
Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer – 92400 COURBEVOIE
612 011 668 RCS NANTERRE
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

Tél. 01 49 07 86 80 - e-mail : gestion.associés.scp@fiducial.fr - Site Internet: www.fiducial-gerance.fr

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Président du Conseil d'administration

Guirec PENHOAT

Administrateurs

Michèle SEPHONS
Yves SKRABACZ
FIDUCIAL REAL ESTATE S.A.
FIDUCIAL ASSET MANAGEMENT S.A.S.U

DIRECTION GÉNÉRALE

Thierry GAIFFE

Conseil de Surveillance

Société CARDIF ASSURANCE VIE - Président
prise en la personne de Gilles SAINTE CATHERINE

M. Pascal VETU - Vice-président

Société AVENIR IMMOBILIER,
prise en la personne de Brigitte GIRARDIN

M. Olivier BLICQ

M. Pierre-Yves BOULVERT

M. Christian BOUTHIE

Organisme BTP PREVOYANCE,
pris en la personne de Claude GALPIN

Société D4,
prise en la personne de Jean-Bernard DOLINER

M. Michel MANI

M. Hubert MARTINIER

Société SNRT – SOCIÉTÉ NOUVELLE DE REALISATIONS TECHNIQUES,
prise en la personne de Dominique CHUPIN

M. Vincent TANGUY

Co-Commissaires aux Comptes titulaires

CAILLIAU DEDOUT ET ASSOCIÉS

19, Rue Clément Marot - 75008 PARIS
Stéphane LIPSKI

CABINET ESCOFFIER

40 rue Laure Diebold - 69009 LYON
Serge BOTTOLI

Expert immobilier

CBRE VALUATION

131 Avenue de Wagram – 75017 PARIS

Dépositaire

CACEIS BANK

1-3, Place Valhubert - 75013 PARIS

Chers Associés,

L'année 2023 a été une année marquée par un contexte macroéconomique et géopolitique très incertain. Les conflits armés, les enjeux stratégiques et les actions des banques centrales pour endiguer la résurgence de l'inflation ont rebattu radicalement les cartes établies en 2022. La hausse sans précédent des taux directeurs, inédite tant dans son ampleur que sa célérité, a eu des répercussions profondes sur les stratégies immobilières déployées par les investisseurs.

L'immobilier de commerces a été globalement actif en 2023 avec une hausse généralisée de la fréquentation, notamment dans les centres villes (+11,2 %). De nouvelles tendances de consommation s'installent à l'instar de la recherche d'économies ou des préoccupations environnementales. Le commerce physique poursuit ainsi sa transition, intégrant les changements structurels des pratiques de consommation, avec un nombre de nouveaux projets toujours en baisse et une insertion différente du tissu urbain. L'année 2023 aura permis aux commerces de centres villes de retrouver leurs flux piétons portés par le poids des villes moyennes et des grandes villes. Cette tendance devrait se prolonger une grande partie de l'année 2024.

Concernant les commerces de proximité situés en centres villes, la demande des enseignes reste très dynamique sur le format des boutiques inférieures à 600 m². Concernant les parcs d'activité périphériques, on constate un ralentissement de leur rythme de développement pénalisé par le ralentissement des autorisations. Néanmoins, la périphérie fait preuve d'une remarquable stabilité de la demande et de l'offre. Pour les enseignes, la souplesse du modèle et la maîtrise des charges et des loyers continuent de maintenir l'attractivité des parcs d'activités commerciales sur tous types d'activités allant du discount à la décoration en passant par l'hygiène et la beauté.

Votre SCPI FICOMMERCE a su tirer profit de ce contexte de marché en renforçant ses liens étroits avec ses locataires et confirme ses bons résultats en 2023.

Votre SCPI, spécialisée en immobilier commercial de proximité, a distribué un montant de 10,60 € par part contre 10,50 € en 2022, soit un taux de distribution de 4,61 %. Il convient de noter qu'une partie de cette distribution a été effectuée par le versement de plus-values générées par des cessions réalisées. Le report à nouveau a quant à lui été renforcé et les taux d'encaissement et d'occupation sont maintenus à des niveaux très élevés.

Malgré un réajustement de son prix de part cristallisé au second semestre 2023, le TRI 20 ans de la SCPI Ficommerce affiche une performance très honorable sur longue période de +6,91 %. La diversité de la base locative exige un suivi granulaire de la part des équipes de gestion qui maintiennent un lien très étroit avec plus de 450 locataires.

Nous vous souhaitons une bonne lecture du rapport annuel. ■

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

119 Rue National à Cholet (49)



La SCPI en un clin d'œil

Chiffres-clés au 31/12/2023

Capitalisation	606 921 210 €
Nombre de parts	2 890 101
Nombre d'associés	8 215
Valeur nominale de la part	153,00 €
Valeur de réalisation par part	180,47 €
Valeur de reconstitution par part	215,62 €
Prix de souscription ⁽¹⁾	210,00 €
Prix de retrait ⁽²⁾	189,00 €
Périodicité de versement du dividende	trimestrielle

⁽¹⁾ Prix de souscription depuis le 01 octobre 2023 dont commission de souscription incluse de 21,00 € HT, soit 10 % HT.

⁽²⁾ Prix de retrait depuis le 01 octobre 2023.

Patrimoine immobilier au 31/12/2023

Nombre d'immeubles	289
Valeur vénale hors droits ⁽³⁾	561 852 080 €
Taux d'occupation financier annuel	96,22 %
Revenu locatifs ⁽⁴⁾	39 836 850,01 €

⁽³⁾ y compris parts dans Fidimmo, MCF Urban Convenience et Eureka

⁽⁴⁾ y compris produits des participations contrôlées

Compte de résultat 2023 en € par part

Revenus locatifs	13,77 €	Charges non récupérables	1,02 €
		Charges d'exploitation	1,85 €
		Charges financières	0,96 €
Produits financiers	0,24 €	Résultat net	10,28 €
Résultat exceptionnel	0,10 €		

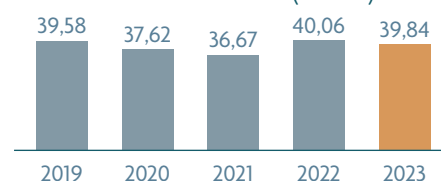
FICOMMERCE

Classification SFDR	Article 8 ⁽⁵⁾
Catégorie	Commerces
Date de création	15/05/1986
Dividendes versés en 2023	10,60 € / part
TRI 10 ans 2023	3,17 %
Taux de distribution 2023 ⁽⁶⁾	4,61 %

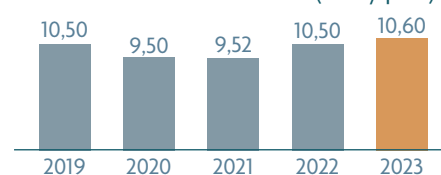
⁽⁵⁾ Les fonds classés article 8 sont ceux qui promeuvent des caractéristiques environnementales et sociales en tenant compte des critères ESG dans le cadre du processus d'investissement.

⁽⁶⁾ Le taux de distribution est la division : (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), (ii) par le prix de part acquéreur (frais et droits inclus) au 01.01 de l'année.

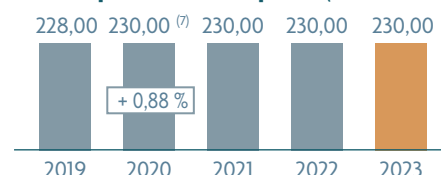
Revenus locatifs (en M€)



Évolution du dividende (en € / part)

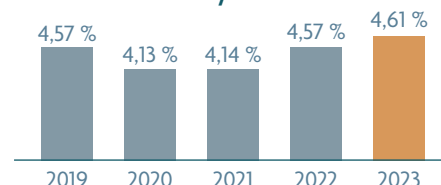


Variation du prix de souscription (au 01.01 en € / part)



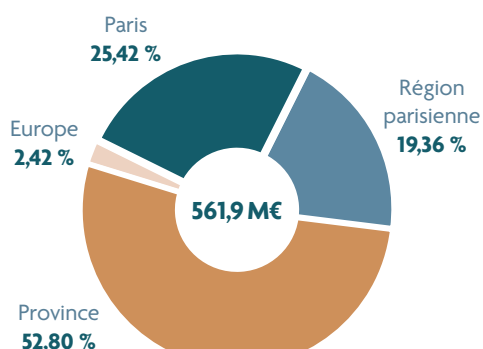
⁽⁷⁾ Prix de souscription de FICOMMERCE à compter du 1^{er} avril 2019.

Évolution du TDVM / Taux de distribution ⁽⁸⁾

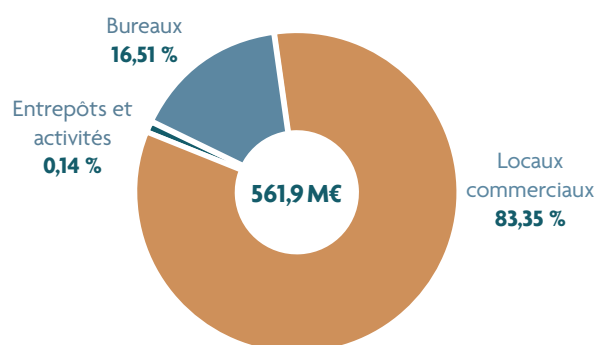


⁽⁸⁾ TDVM de 2019 à 2020. Taux de distribution à partir de 2021.

Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2023



Répartition géographique



Répartition par destination

Sommaire

Éditorial	page 3
La SCPI en un clin d'œil	page 4
Conjoncture économique : 2023 - 2024	page 6
Conjoncture immobilière : 2023 - 2024	page 7
Les SCPI en 2023	page 8
Votre Société de Gestion et l'Investissement Responsable	page 9
Votre SCPI et le label ISR Immobilier	page 12
Rapport de la Société de Gestion	page 16
Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion	page 22
Composition du patrimoine au 31 décembre 2023	page 24
Présentation des comptes annuels	page 29
Annexe aux comptes annuels	page 33
Présentation des modifications statutaires proposées dans le cadre de la gestion du marché des parts	page 41
Rapport du Conseil de Surveillance	page 44
Rapports des Co-Commissaires aux Comptes	page 46
Projet de texte des résolutions	page 49
Annexe à la documentation périodique pour les fonds Article 8	page 55



Conjoncture économique : 2023 - 2024

L'année 2023 a été une année marquée par un contexte macroéconomique et géopolitique très incertain. Les conflits armés, les enjeux stratégiques et les actions des banques centrales pour endiguer la résurgence de l'inflation ont rebattu radicalement les cartes établies en 2022. La hausse sans précédent des taux directeurs, inédite tant dans son ampleur que sa célérité, a eu des répercussions profondes sur les stratégies immobilières déployées par les investisseurs.

Une croissance ralentie...

Les perspectives de croissance de la zone euro ont été régulièrement revues à la baisse tout au long de l'année 2023 : le PIB dans la zone euro n'a augmenté que de +0,6%. En France, la croissance économique s'établit à +0,9% en 2023 selon l'INSEE ; soit une baisse de 1,6 point par rapport à 2022 à cause notamment du ralentissement de la consommation et de l'investissement : les dépenses de consommation des ménages n'ont en effet progressé que de +0,7% en 2023, contre +2,1% en 2022 ; les consommateurs ayant continué de restreindre leurs dépenses. Concernant les investissements de la part des entreprises, la progression s'est limitée quant à elle à +1,2% en 2023 contre +2,3% en 2022. L'investissement s'est ralenti et les entreprises ont moins exporté, reflétant un affaiblissement de la demande extérieure et des pertes de compétitivité. Toutefois, un redressement progressif au cours de l'année 2024 semble de mise : à mesure que l'inflation recule et que la progression des salaires se poursuit, les revenus réels devraient être amenés à rebondir et contribuer ainsi à la croissance.

Dans ce contexte, le nombre de défaillances d'entreprises a augmenté de +36 % en 2023 par rapport à 2022 et le rythme s'est particulièrement accéléré au dernier trimestre 2023, avec plus de 16 800 défaillances enregistrées, au plus haut depuis 2012/2013. Cette accélération est liée au rattrapage post-covid mais surtout aux difficultés des acteurs économiques liées à la conjoncture, plus qu'à celles liés au remboursement des PGE : le nombre de défaillances devrait se maintenir en 2024 à un niveau comparable à 2023, tant la dynamique économique semble insuffisante. Ces conditions de stagnation économique interrogent sur la solvabilité des entreprises locataires et en conséquence sur le potentiel de baisse des revenus locatifs. En terme de perspectives de croissance, il est anticipé une croissance du PIB de l'ordre de +1,0% en France en 2024 ; l'activité devant rester modérée à court terme, avant de se redresser et croître de +1,5% en 2025 et 2026, soutenue dans un premier temps par la consommation, puis également par l'investissement.

... couplée à un repli de l'inflation

Concernant l'inflation, cette dernière a fortement baissé au cours de l'année 2023, passant de 6,7% sur un an glissant à fin 2022, à 4,1% à fin 2023. Cette baisse est portée notamment par le recul de l'inflation de l'alimentation et des produits manufacturés. Les prix de l'énergie augmentent eux aussi moins vite, malgré une certaine volatilité liée à la hausse des tarifs réglementés de vente de l'électricité en août 2023 et aux tensions géopolitiques.

Ce repli progressif de l'inflation fait suite à la mise en place d'une politique monétaire restrictive par la Banque centrale Européenne (BCE) dont le mandat fixe une cible d'inflation à 2% sur longue période. Cette tendance baissière de l'inflation devrait se poursuivre sur les prochains mois avec une modération des coûts de main d'œuvre et l'atténuation des effets des chocs énergétiques passés. Par ailleurs, des goulots d'étranglement du côté de l'offre et la réouverture de l'économie après la pandémie devraient également confirmer cette tendance de fond.

Une hausse de taux sans précédent

Au cours de l'année 2022, la BCE avait procédé à 4 hausses de taux successives pour contrer l'inflation galopante : les taux directeurs des principales opérations de refinancement étaient ainsi passés de zéro à 2,50%.

En 2023, l'inflation étant persistante et les répercussions sur l'économie présentant un temps de latence estimé entre 12 à 18 mois, la BCE a continué de poursuivre sa politique monétaire restrictive et a procédé à 6 hausses de taux complémentaire : les taux d'intérêt des principales opérations de refinancement, celui de la facilité de prêt marginal et celui de la facilité de dépôt s'établissent à fin 2023 à respectivement 4,50 %, 4,75 % et 4,00 %.

Dans le même temps, la BCE confirme être déterminée à assurer le retour au plus tôt de l'inflation au niveau de sa cible de 2 % à moyen terme, et « considère que les taux d'intérêt directeurs se situent désormais à des niveaux qui, maintenus pendant une durée suffisamment longue, contribueront fortement à atteindre cet objectif ». Les marchés financiers anticipent dorénavant une baisse des taux dès le mois de juin 2024 pour la BCE. Le Conseil des gouverneurs fera en sorte que les taux directeurs de la BCE se situent à des niveaux suffisamment restrictifs, aussi longtemps que nécessaire.

Perspectives 2024 pour le secteur immobilier

Pour les marchés immobiliers, la hausse des taux a été globalement intégrée dans la valorisation de nombreux actifs mais la fragmentation des marchés concerne tous les types d'actifs, dont les primes de risque peuvent encore augmenter, à savoir :

■ La prime de risque locatif ;

■ La prime de risque de crédit sur les emprunts d'État français compte tenu de la trajectoire budgétaire de la France jugée peu compatible avec l'objectif de réduction d'une dette publique parmi les plus élevés de la zone euro ;

■ La prime de risque d'obsolescence fonctionnelle, territoriale et technique ;

Il convient de noter que la forte poussée inflationniste qui a conduit la BCE à remonter brutalement ses taux directeurs entraîne des conséquences lourdes au niveau :

(i) de l'actif des portefeuilles : à cet égard, le volume d'investissement affiche un repli de plus de 50% par rapport à la moyenne décennale ; le montant total des transactions en immobilier commercial dépassant à peine un volume de 14Md€ en 2023 ;

(ii) du passif des véhicules : la collecte de nouveaux capitaux est en recul très prononcé avec une collecte nette des SCPI passant de 10,2Md€ à 5,7Md€ en 2023 ;

Force est de constater que la fin de la politique ultra-accommodante des banques centrales a pesé sur les valorisations des actifs immobiliers. Les baisses de taux prévisibles en 2024, permettent d'entrevoir une reprise du secteur immobilier, tant par un retour progressif des transactions que grâce à l'amélioration des conditions de financement. Seulement l'arrivée à échéance des dettes levées dans un contexte de taux plus favorable constitue un point d'attention pour les secteurs capitalistiques tels que l'immobilier.

Si le choc de la hausse des taux d'intérêt sur la valorisation de l'immobilier est maintenant mesurable, un autre choc pourrait apparaître dont l'ampleur est aujourd'hui difficilement quantifiable, celui de la baisse potentielle des revenus locatifs en liaison avec la stagnation économique. Le consensus de marché privilégie néanmoins la perspective d'un atterrissage en douceur permettant la baisse progressive des taux d'intérêt, sans considérer les effets de décalage du resserrement des politiques monétaires sur l'activité. Le phénomène d'indexation des loyers affiche toujours un potentiel de croissance des revenus locatifs après un atterrissage des valeurs ayant été cristallisé en 2023. Le potentiel de réversion et d'indexation toujours conséquent pour les actifs immobiliers répondant à une vraie demande utilisateur semble constituer un soutien de poids pour le secteur immobilier. ■

Source : IEIF, BDF, Immostat, BCE, INSEE

Conjoncture immobilière : 2023 - 2024

MARCHÉS DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Demande placée : une nouvelle ère

Les années se suivent mais ne se ressemblent pas : avec le recul, le beau score 2022 de la demande placée de bureaux en Île-de-France, indicateur-phare de la santé du marché, apparaît comme un rebond technique : les 2,3 millions de m² placés ont fondu jusqu'à 1,9 million en 2023, chiffre qui risque d'être au mieux un nouvel étiage. Les changements dans les modes de travail sont appréhendés comme profonds et durables, et touchent d'abord les grandes surfaces (-35% sur les immeubles de plus de 10.000 m², -12% pour les autres).

Corrélativement, les secteurs géographiques où ces surfaces sont le plus représentées sont ceux qui souffrent le plus, particulièrement La Défense et le Croissant Ouest. De ce fait, l'offre disponible à 1 an dépasse désormais 6,5 millions de m² (+9%), localisée sur ces mêmes secteurs, auxquels on peut ajouter la 1^{ère} couronne nord. Le taux de vacance monte encore, à 8,5% en moyenne sur l'Île-de-France, avec une bonne résistance de Paris (4%) et les difficultés habituelles de la 1^{ère} couronne (15-16%).

Les valeurs locatives, toujours à la hausse, permettent toutefois aux propriétaires de conserver un peu d'optimisme. Les loyers « prime » continuent à grimper, les 1.000 €/m² étant régulièrement dépassés dans le QCA parisien, et les loyers moyens restent également soutenus dans les marchés centraux (à Paris, 900 €/m² en neuf ou restructuré, 700 €/m² en seconde main), La Défense restant stable à 500 €/m² et 400 €/m² respectivement.

Investissement : presque à l'arrêt

Après un exercice 2022 très correct en volume, avec 29 Md€ investis sur l'ensemble du territoire, l'année 2023 a marqué un coup d'arrêt brutal, avec une baisse de plus de 50% des volumes placés, à environ 14 Md€, soit le plus bas niveau de ces 15 dernières années.

La classe d'actifs bureaux, autrefois catégorie-reine, a définitivement perdu son aura, avec une baisse drastique de sa quote-part, qui représente aujourd'hui moins de 40% du total. Sur les 6 Md€ investis en tertiaire, plus de 40% l'ont été dans Paris intra-muros, et spécialement dans le Quartier Central des Affaires. Les autres classes d'actifs traditionnelles ont également subi une forte baisse, à l'instar des commerces, à 3 Md€ (-49%) ou de la logistique, également à 3 Md€ (-56%). Seuls les actifs alternatifs (hôtellerie, résidences gérées, santé) ont réussi à tirer leur épingle du jeu, les investisseurs misant de plus en plus sur la diversification.

Les chiffres du 1^{er} trimestre 2024 montrent une poursuite de la baisse des volumes (2,7 Md€, en baisse de 38% par rapport au 1^{er} trimestre 2023 et de 43% par rapport à la moyenne décennale). Les résultats des différentes classes d'actifs sont parmi les plus faibles enregistrés pour un début d'année : 700 M€ pour les bureaux, 400 M€ pour les commerces, 500 M€ pour la logistique, cette dernière en amélioration. L'hôtellerie fait preuve d'une éclatante santé, avec 950 M€ investis en un seul trimestre.

Rendements : jusqu'où la remontée ?

L'an dernier à la même époque, nous faisions état d'une décompression généralisée des taux de rendement, entamée depuis la rentrée 2022, et touchant toutes les classes d'actifs, à commencer par les bureaux. Et nous anticipions de nouvelles décompressions, de 50 à 150 points de base selon les actifs. Force est de constater que les taux « prime », applicables aux meilleurs actifs, ont poursuivi leur remontée tout au long de l'année 2023, jusqu'à atteindre un niveau inédit dans les

années récentes, à 4,50% pour les bureaux, 4,25% pour les commerces et 4,75% pour la logistique. La détente des taux d'intérêt constatée depuis le début de l'année apporte aux investisseurs un début d'apaisement. L'espoir d'une amélioration se dessine pour la fin 2024 ou le début 2025.

MARCHÉS RÉSIDENTIELS

Volumes en berne

Après une année 2022 de bonne tenue (1,1 million de logements vendus dans l'ancien, soit une baisse limitée de 4,5%), nous anticipons une décrue autour de 1 million de logements. Le trou d'air s'avère beaucoup plus sérieux que prévu, avec moins de 900.000 ventes en 2023, soit une baisse de près de 20%, équivalant à un retour en arrière de 7 ans.

Dans le neuf, la baisse est encore plus marquée, avec 157.000 logements vendus en 2023, contre 236.000 en 2022, soit -33%. Les réservations poursuivent leur baisse, les délais de commercialisation s'allongent, les stocks continuent à gonfler. Beaucoup de promoteurs nationaux, comme de constructeurs de maisons individuelles, sont en grande difficulté. Le phénomène n'est pas près de s'enrayer. En effet, les nombres des permis de construire et des mises en chantier, déjà inférieurs à la moyenne décennale, poursuivent leur descente vers les plus bas historiques.

Les incertitudes macro-économiques et géopolitiques toujours présentes, renforcées par les anticipations de baisses des prix, devraient conduire à une nouvelle baisse des volumes en 2024 (probablement moins de 800.000 logements anciens, et à peine 140.000 logements neufs).

Prix de vente : descente amorcée

Dans l'ancien, la baisse des prix, déjà perceptible l'an dernier dans Paris, s'est manifestée dans toute l'Île-de-France et s'accélère à chaque trimestre (en rythme annuel, -3% à mi-année, -6% en fin d'année). La baisse des prix touche désormais les régions, qui poursuivaient encore leur rattrapage il y a 1 an, avec une décrue pour l'instant limitée (-1% en moyenne).

Dans le neuf, les prix se sont stabilisés fin 2023. Le 1^{er} semestre 2024 devrait voir apparaître des baisses significatives, rendues nécessaires par l'état préoccupant des stocks.

Ventes en bloc : des nuages à l'orage

Conformément à la tendance observée sur les autres classes d'actifs, l'investissement résidentiel en bloc affiche un recul marqué d'une année sur l'autre (-52 %), avec seulement 2,8 Md€ investis en 2023.

L'immobilier résidentiel classique est fortement impacté (-62%) tandis que les actifs gérés affichent une meilleure résistance (-16%, à 1,1 Md€ sur l'ensemble de l'année). Cet écart s'explique notamment par le niveau des rendements, les fourchettes offertes en résidentiel classique, quoiqu'en hausse (3,50% à 5,50% selon les localisations), restant inférieures à celles négociables en résidences gérées (5% à 6,50% selon les typologies). ■

Données chiffrées : BNPPRE, BPCE SI

Rédigé en avril 2024

Les SCPI en 2023

Le durcissement de la politique monétaire de la BCE marque la fin d'un cycle immobilier et introduit de nouveaux paradigmes pour les gérants de SCPI.

Après le record enregistré en 2022 (10,2 Mds€), la collecte nette a fortement reculé en 2023 (5,7 Mds€, -44 % par rapport à 2022). Après 20 ans de progression régulière de la collecte nette, les raisons de cette chute se trouvent dans la forte poussée inflationniste qui a conduit la BCE à remonter brutalement ses taux directeurs (10 hausses de taux consécutives en 18 mois). La fin de la politique ultra-accommodante des banques centrales a pesé sur les valorisations des actifs immobiliers avec comme conséquence une révision à la baisse des valeurs de reconstitution et *de facto* du prix de souscription de nombreuses SCPI, confrontant les Associés à une situation inédite après 30 ans de progression.

Un fort ralentissement de la collecte nette, des tensions sur le marché secondaire, une crispation du marché de l'investissement liée au renchérissement du coût de financement et enfin une révision à la baisse des valeurs d'expertises qui s'est répercutée sur le prix de souscription pour près d'un tiers des SCPI Immobilier d'entreprise.

Les SCPI ne sont pas toutes touchées de la même façon, selon leur stratégie d'allocation et d'investissement, leur effet de levier, leurs modalités de distribution... Au-delà des fondamentaux que constituent la distribution des revenus réguliers et le taux d'occupation financier, les analyses de risques sont plus que jamais requises dans cet environnement macro-économique et financier incertain.

Le marché des SCPI

Après un bon 1^{er} trimestre 2023 (2,4 Mds€), la **collecte nette** a commencé à ralentir au 2^{ème} trimestre (1,7 Md€) pour s'effondrer aux 3^{ème} et 4^{ème} trimestres 2023, respectivement 854 M€ et 837 M€. Il faut remonter à l'année 2014 (période post Crise Financière Globale 2010-2014) pour retrouver un montant de collecte nette aussi faible au deuxième semestre.

La collecte nette a été majoritairement réalisée par les SCPI diversifiées, suivies par les SCPI à prépondérance Bureaux et les SCPI à prépondérance Santé & éducation.

Le fait majeur de l'année 2023 concerne bien la baisse des prix de part des SCPI. L'Autorité des marchés financiers a enjoint l'ensemble des sociétés de gestion de procéder à une nouvelle estimation de la valeur de reconstitution des SCPI, en prenant en compte les dernières évolutions de la baisse des valorisations des actifs immobiliers. Au cours de l'année 2023, 32 véhicules ont vu leur prix de part baisser avec une variation comprise entre -0,57 % et -34,44 %. Enfin, 18 SCPI (5 % de la capitalisation) ont augmenté leur prix de part en 2023 avec des progressions comprises entre +0,45 % à +25,14 %.

Le marché secondaire, qui correspond au marché de la confrontation pour les SCPI à capital fixe et des opérations de retraits compensés pour les SCPI à capital variable, est en forte progression avec un montant total de 1,9 Md€ en 2023 contre 1,4 Md€ en 2022 et 1,3 Md€ en 2021. Sans surprise, face à l'afflux des ventes de parts de SCPI, le pourcentage des parts en attente rapporté à la capitalisation a fortement progressé à partir du 3^{ème} trimestre 2023 passant de 0,34 % au T2 2023 à 1,27 % au T3 2023 puis 2,36 % au T4 2023. Il faut remonter à l'année 1998 (2,72 %) pour retrouver un pourcentage de parts en attente rapporté à la capitalisation aussi élevé.

Si le nombre de SCPI dont les parts sont en attente était stable jusqu'en juin 2023 (moins de 30 SCPI), il a brutalement augmenté aux 3^{ème} et 4^{ème} trimestres 2023 pour atteindre le nombre de 52 SCPI sur les 110 SCPI Immobilier d'entreprise. Cette augmentation des parts en attente concerne surtout les SCPI Bureaux.

Par ailleurs, la **collecte brute**, qui correspond à l'ensemble de l'activité du marché des parts des SCPI (marchés primaire et secondaire) des 46 sociétés de gestion qui gèrent les SCPI Immobilier d'entreprise et Immobilier Résidentiel (fiscales et non fiscales) s'élève à 7,7 Mds€ en 2023, revenant sur les niveaux de 2020.

La capitalisation des fonds immobiliers non cotés français destinés au grand public (209 SCPI, 24 OPC Grand Public et 50 SCI) atteint 128,5 Mds€ au 31 décembre 2023 contre 135,7 Mds€ au 31 décembre 2022, soit une baisse de -5 %.

Le patrimoine immobilier des SCPI

Après le pic atteint en 2019 avec 42,3 Mds€ de transactions, le marché de l'investissement immobilier d'entreprise poursuit sa correction entamée dès 2020 pour enregistrer en 2023 un montant total de 14,3 Mds€ dans un contexte de taux d'intérêts élevés. Il faut remonter à l'année 2010 pour trouver un niveau d'investissement aussi bas.

Face au renchérissement des coûts de financement, les SCPI ont adopté une stratégie attentiste et sélective en 2023. Les investissements des SCPI ont fortement reculé (-49 %) passant de 10,7 Mds€ en 2022 à 5,5 Mds€ en 2023. Si le bureau reste toujours l'actif le plus recherché par les SCPI, il ne représente plus que 38 % (2,2 Mds€) dans l'investissement total contre 67 % des investissements en 2017. Les SCPI ont investi 1 Md€ (18 % du montant total investi) dans l'immobilier de santé en raison de la pénurie d'offre et de sa décorrélation avec les cycles économiques. Les investissements des SCPI dans les commerces sont relativement stables en 2023 puisqu'ils atteignent 900 M€ contre 873 M€ en 2021. La logistique reste un actif prisé par les SCPI puisqu'elles ont investi 855 M€ en 2023 et l'hôtellerie (500 M€ en 2023) bénéficie de l'effet de la Coupe du monde de rugby en 2023 et des Jeux Olympiques de 2024.

Selon la localisation géographique, les SCPI ont investi à hauteur de 2,5 Mds€ (soit 45 %, niveau le plus élevé) dans la zone euro, 31 % en Province, 14 % en Région parisienne et 10 % à Paris. L'Allemagne reste la première destination à l'étranger avec 610 M€, suivie par l'Espagne (461 M€), les Pays-Bas (400 M€) et le Royaume-Uni (380 M€).

Dans un marché de l'investissement à l'arrêt, les SCPI ont cédé pour 1 Md€ d'actifs immobiliers en 2023 contre 1,8 Md€ en 2022. Les bureaux (58 %) ont constitué la grande majorité des actifs cédés. La Région parisienne (37 %) et la Province (33 %) sont les 2 grandes zones géographiques de cessions.

Les performances des indices immobiliers

Le taux de distribution moyen des SCPI Immobilier d'entreprise est stable puisqu'il s'établit à 4,52 % en 2023 contre 4,53 % en 2022 et 4,49 % en 2021. Ce taux moyen cache de fortes disparités entre les différents véhicules puisque le taux de distribution le plus faible est de 0,95 % et 8,16 % pour le plus élevé. La corrélation entre le taux de distribution et la thématique de l'investissement durable (articles 6, 8 ou 9 du règlement SFDR) n'est pas structurante.

A la suite du durcissement de la politique monétaire des banques centrales, les marchés immobiliers et donc les SCPI sont soumis à une redéfinition des conditions de création de valeur. Par ailleurs, il ne faudrait pas que la baisse du prix de souscription des SCPI se transforme en crise de confiance et de liquidité d'autant que le réajustement des valeurs d'expertises devrait se poursuivre en 2024, surtout pour les SCPI à prépondérance Bureaux situés en périphérie des métropoles pour lesquelles l'ajustement des taux de capitalisation n'est pas achevé.

Il convient de rappeler tout de même que les SCPI sont un produit de rendement et non de plus-values. Le taux de distribution (4,53 % en 2022 et 4,52 % en 2023) continuera de rester un élément clef pour attirer les investisseurs séduits par les revenus réguliers dans une perspective de long terme. ■

Source : IEIF Mars 2024

Votre Société de Gestion et l'Investissement Responsable



LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET L'INVESTISSEMENT RESPONSABLE

FIDUCIAL Gérance est engagée en faveur du développement durable et de la création de valeur à long terme pour nos clients, nos partenaires et la société dans son ensemble. Dans cet esprit, nous nous engageons à intégrer les considérations environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) dans nos décisions d'investissement afin de minimiser les risques, de saisir les opportunités durables et de contribuer positivement à l'environnement et aux communautés locales. Nous avons à cœur d'inscrire notre démarche d'investisseur dans une logique de progrès et tournée vers l'avenir.

Pour répondre à sa responsabilité sociétale, la Société de Gestion a développé et formalisé en décembre 2021, une charte Environnementale, Sociale et de Gouvernance (ESG) construite autour de trois valeurs fondamentales :

Contribuer au développement des territoires

Accompagner les locataires et prestataires externes dans l'amélioration de leurs pratiques en matière de responsabilité sociale et environnementale (RSE)

Préserver les ressources naturelles et la biodiversité

Pour suivre ces engagements, nous avons notamment mis en place :

- Une politique de gestion des risques ESG ;
- Une politique d'engagement des parties prenantes ;
- Un Comité ESG.

Intégration des critères ESG dans les décisions d'investissement et prise en compte des risques en matière de durabilité

Depuis 2021, nos FIA ont introduit des objectifs de gestion extra-financiers au sein de leur politique d'investissement en intégrant désormais les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans leur processus de prise de décisions d'investissement ou d'arbitrage mais aussi dans les événements liés à la gestion d'actifs (choix des fournisseurs, etc.) afin de protéger leur valeur actuelle et future.

Nous avons pour objectif d'inscrire la totalité de notre parc immobilier dans une dynamique d'amélioration continue de la performance extra-financière, notamment sur des thématiques liées à l'énergie et la biodiversité et ce, dans le respect de la bonne gouvernance. A cette fin, nous veillons à ce que les critères ESG soient systématiquement pris en compte dans le processus de sélection, d'acquisition et de gestion de nos actifs immobiliers. L'évaluation des opportunités d'investissement inclura une analyse approfondie réalisée grâce à une grille de notation extra-financière spécifique à chacun de nos produits. Cette grille comprenant de nombreux indicateurs reprend les neuf thématiques d'intérêt prédéfinis dans notre politique ESG, à savoir :

Environnementaux :

- Impacts sur la biodiversité et les écosystèmes locaux.
- Efficacité énergétique et utilisation responsable des ressources naturelles.
- Réduction des émissions de gaz à effet de serre et adaptation aux changements climatiques.

Sociaux :

- Relations positives avec les communautés locales et les parties prenantes.
- Respect des droits de l'homme et des normes de travail internationales.
- Promotion de la diversité et de l'inclusion.

Gouvernance :

- Pratiques de gestion responsable et éthique.
- Structure de gouvernance transparente et redevabilité envers les parties prenantes.
- Lutte contre la corruption et les pratiques illégales.

Nous avons également prévu des plans de suivi et de gestion annuel pour les actifs immobiliers de façon à surveiller dans le temps les performances énergétiques, les consommations de ressources ainsi que les moyens et outils mis en place par les locataires pour améliorer les performances ESG. Au-delà de cette démarche de conviction, FIDUCIAL Gérance s'engage à mettre en œuvre les outils et moyens nécessaires lui permettant de répondre à ses obligations légales fixées par le décret tertiaire et dont l'objectif est de réduire les consommations d'énergie finale d'au moins 40% en 2030, 50 % en 2040, puis 60 % en 2050.

S'agissant de nos forêts, durant les prochains mois, FIDUCIAL Gérance complètera le dispositif ESG par, d'une part, la finalisation de sa charte de gestion durable et écoresponsable et, d'autre part, la mise en application d'une grille « ESG » de la forêt qu'elle est en train de développer, reposant sur des critères spécifiques portant sur la préservation de la biodiversité, la protection des sols, la prévention des dépérissements, le recours à des prestataires locaux.

Engagement actif & dialogue

FIDUCIAL Gérance se distingue par sa volonté de contribuer au développement économique local, au travers du financement de l'économie réelle. Cette volonté se perçoit dans le cadre de ses activités d'acquisition et de gestion des actifs immobiliers, en contribuant par exemple au développement de commerces et centres de santé de proximité. Lorsque nous développons de nouveaux projets immobiliers ou forestiers, nous nous efforçons de respecter les normes environnementales les plus élevées. Nous privilégions les projets qui contribuent à la restauration des écosystèmes, à la préservation de la biodiversité et à la promotion de l'efficacité énergétique. De plus, nous consultons les parties prenantes locales pour nous assurer que nos projets répondent à leurs besoins et aspirations.

Etant pleinement conscients que l'amélioration des performances ESG de nos immeubles ne peut se faire sans le concours des locataires et prestataires externes, nous avons mis en place des actions d'engagement visant à favoriser une démarche participative. Nous avons adopté une approche proactive en matière d'engagement envers les sociétés dans lesquelles nous investissons, en cherchant à influencer positivement leur comportement ESG. Nous dialoguons régulièrement avec les entreprises pour les encourager à améliorer leurs pratiques durables et à publier des rapports transparents sur leurs performances ESG. Une charte fournisseur a été mise en place auprès des fournisseurs et des sous-traitants, mais également des sociétés de conseil, mandataires et conseillers en investissement financier autour de 5 engagements fondamentaux :

- Mise en place et pilotage d'actions collectives et de conditions de travail respectueuses de la dignité de la femme et de l'homme ;
- Promotion de la diversité en condamnant fermement toutes les formes de discrimination ;
- Interdiction de toute forme de travail qui peut porter atteinte à la santé ou à la sécurité des personnes ;
- Lutte contre toutes les formes de corruption tant vis-à-vis de ses fournisseurs ou sous-traitants que vis-à-vis de ses donneurs d'ordre ;
- Réduction des impacts environnementaux liés à son activité (via la diminution des consommations d'électricité, d'énergies fossiles et d'eau, des émissions de gaz à effet de serre, de la production des déchets et/ou leur valorisation, ou via la préservation de la biodiversité).

Depuis 2022, nous avons également élaboré et intégré dans nos contrats avec les prestataires, une charte chantier à faibles nuisances visant à limiter les nuisances au bénéfice des riverains, ouvriers et de l'environnement ainsi qu'un guide de bonnes pratiques à destination des locataires leur permettant d'améliorer leur performance environnementale en adoptant les bons gestes.

Gestion écoresponsable des massifs forestiers

La gestion durable et écoresponsable des massifs forestiers gérés par FIDUCIAL Gérance s'inscrit dans une stratégie d'alignement de long terme avec des objectifs liés à la biodiversité :

- Développer une démarche de gestion durable en privilégiant un mode de sylviculture irrégulier ;
- Favoriser la protection des sols ;
- Anticiper le réchauffement climatique ;

Cela se traduit par :

Des plans simples de gestion

La réglementation impose à chaque propriétaire forestier possédant plus de 25 hectares, la mise en place d'un document de gestion durable appelé « Plan Simple de Gestion » agréé par les services de l'Etat.

Une sylviculture irrégulière

En termes de biodiversité, nous avons opéré depuis plusieurs années, une transition dans nos pratiques sylvicoles et nous nous orientons progressivement vers une sylviculture irrégulière, méthode qui exclut les coupes à blanc d'une parcelle entière. Notre pratique vers une gestion plus douce de nos forêts favorise le maintien de la biodiversité. La sylviculture irrégulière est toujours menée dans le respect de la réglementation forestière et des zonages environnementaux protégeant les habitats et les espèces (période de nidification, respect des sols, maintien d'arbres morts et des lisières, etc.).

Une anticipation du réchauffement climatique

Les études récentes nous permettent de mieux connaître et comparer la réaction des peuplements forestiers soumis à différentes conditions de croissance et, par conséquent, modifier les orientations de gestion en favorisant l'essence la plus adaptée ou en transformant les peuplements. Les axes importants de la gestion forestière pour minimiser les conséquences du réchauffement climatique :

- Diversifier les essences lors des reboisements ;
- Diversifier les localisations ;
- Maintenir le microclimat au sein des forêts en évitant la création de trouées dans le couvert ;
- Préserver/Protéger les sols.

Une meilleure protection des sols

Le sol, les arbres et les champignons sont au cœur d'un réseau très complexe, qu'il faut préserver au maximum. Conscients de la fragilité de cet équilibre, nous favorisons les opérations les moins invasives :

- pas d'exploitation des forêts lors du dégel ou après de fortes précipitations ;
- limitation des coupes blanches qui favorisent la mise à nu des sols et, donc l'érosion. Celle-ci étant synonyme de perte de matière organique ;
- contraindre les engins d'exploitation à circuler seulement sur les chemins créés à l'intérieur des parcelles pour éviter les phénomènes de tassement irrémédiable.

En outre, il est prévu de définir dans un avenir proche le déploiement sur certaines forêts de l'Indice de biodiversité potentielle.

Par ailleurs, FIDUCIAL Gérance est administrateur de l'ASSFOR, l'Association des Sociétés et Groupements Fonciers et Forestiers, qui réunit les investisseurs institutionnels de la Forêt Française. Membre de ces associations, FIDUCIAL Gérance s'engage à respecter la charte de déontologie portant sur 12 recommandations actualisées en 2015 et visant à promouvoir une gestion durable des investissements fonciers, forestiers et agricoles.

Suivi et rapports ESG

Nous mettons en place un système de suivi régulier des performances ESG de notre portefeuille d'actifs. Ces données sont utilisées pour évaluer l'efficacité de notre politique d'investissement durable et identifier les domaines d'amélioration potentiels. Les rapports sur nos performances ESG seront publiés périodiquement sur notre site internet et transmis sur simple demande.

Vous pouvez retrouver, dès à présent, nos Rapport LEC 2022 mais également le rapport annuel PRI, sur notre site internet.

Sensibilisation et formation des collaborateurs de la Société de Gestion

Notre démarche se veut collaborative et participative. L'ensemble de nos collaborateurs est sensibilisé aux enjeux de développement durable et d'investissement responsable au travers de la mise en place d'outils (formations, webinaires, enquêtes, etc.) mais aussi à la déontologie, à la transparence et au devoir de vigilance. Cela garantira que nos équipes soient pleinement conscientes des objectifs de notre politique et qu'elles soient en mesure de les mettre en œuvre efficacement.

Pour cela, nous avons également nommé un « ambassadeur ESG » par service dont la mission est de faire vivre la démarche en interne au sein de chaque service, afin de sensibiliser l'ensemble des collaborateurs et de permettre à tous d'y participer.

En outre, FIDUCIAL Gérance a adopté le code de conduite anticorruption Middlednext contre toutes les formes de corruption. Ce code fait désormais partie intégrante du Règlement intérieur de l'entreprise.

Notre démarche de labellisation

Dans la continuité de notre démarche ISR historique, nous avons lancé fin 2021, un chantier de labellisation de nos fonds immobiliers.

La labellisation ISR des fonds immobiliers a débuté en mai 2022 avec la labellisation de la SCPI PIERRE EXPANSION SANTE, suivie de celle de SELECTIPIERRE 2 en juin 2023. A court terme, les SCPI FICOMMERCE et BUROBOUTIC seront soumises au label au premier semestre 2024. Tous les autres fonds suivront la même dynamique.



Spécifiquement adapté aux véhicules immobiliers, le label ISR Immobilier est un gage de fiabilité et d'exigence qui permet aux clients de choisir plus facilement les investissements les plus adaptés à leurs valeurs en matière de durabilité et de participer activement aux transformations du secteur immobilier, nécessaires pour atteindre les objectifs climatiques et écologiques nationaux.

En adoptant cette politique d'investissement durable, notre Société de Gestion de portefeuille s'engage à jouer un rôle positif dans la transition vers une économie plus durable et résiliente. Nous considérons que les investissements responsables sont essentiels pour assurer un avenir prospère pour nos clients, la société et l'environnement. Nous nous efforcerons d'être un modèle d'excellence en matière d'investissement durable dans le secteur de l'immobilier et des forêts.

CITATION DE T. GAIFFE :

« En tant qu'investisseur majeur, nous avons une responsabilité envers les générations futures. Nous devons apporter à nos clients et nos partenaires des solutions responsables et créatives qui contribuent positivement à notre société et au respect de notre environnement » ■

Votre SCPI et le label ISR Immobilier

LES OBJECTIFS ESG DE LA SCPI

La démarche d'Investissement Responsable relative à la SCPI FICOMMERCE a été définie à l'aune des engagements pris par Fiducial Gérance dans le cadre de sa politique ESG, à savoir :

- Contribuer au développement des territoires ;
- Accompagner les locataires et prestataires externes dans l'amélioration de leurs pratiques en matière de RSE ;
- Préserver les ressources naturelles et la biodiversité.

Afin de répondre à ces engagements, la SCPI FICOMMERCE s'est fixé trois objectifs :

La SCPI FICOMMERCE s'inscrit dans une démarche d'amélioration continue. Les objectifs de préservation des ressources ainsi que d'accompagnement des prestataires sont particulièrement centraux. La favorisation des acteurs de proximité et l'étroite collaboration recherchée entre l'équipe de gestion et ses locataires sont au cœur des valeurs de FIDUCIAL Gérance et du fonds FICOMMERCE. La démarche se concrétise notamment par une évaluation ESG de l'ensemble du patrimoine et la mise en place d'une note minimale sur les enjeux ESG. Les actifs du fonds ne répondant pas à cette note minimale se verront attribuer un plan d'amélioration. Une amélioration significative (atteinte de la note ou +20pts à minima) de cette poche d'actif, ainsi que le maintien de la note de tous les actifs au-dessus de la note minimale, constitue l'objectif ESG principale de la SCPI.

PROCESSUS D'ACQUISITION ET DE GESTION

PHASE DE PRÉ-ACQUISITION	PHASE DE POST ACQUISITION	PHASE DE GESTION
<ol style="list-style-type: none">1. L'équipe Acquisitions se charge de collecter les indicateurs ESG qui viennent composer le questionnaire ISR de manière à bénéficier d'une première évaluation extra-financière et ainsi identifier la qualité ESG des actifs ; <p>La qualité ESG des actifs immobiliers est prise en compte dès la prise de décision d'investissement. FIDUCIAL Gérance se garde le droit de refuser toute opportunité d'investissement dont la note ESG est inférieur à 50/100.</p>	<ol style="list-style-type: none">2. Réunion de passation du dossier entre les équipes Investissements et Gestion ;3. Collecte des informations manquantes par l'équipe de Gestion ;4. Une fois le profil ESG de l'actif complet, l'équipe de Gestion contrôle, réévalue et formalise le plan d'amélioration.	<ol style="list-style-type: none">5. Exécution des plans d'amélioration ;6. Mise à jour des plans d'amélioration ;7. Mise à jour des notes ESG.

GRILLE D'ÉVALUATION ISR DE LA SCPI FICOMMERCE

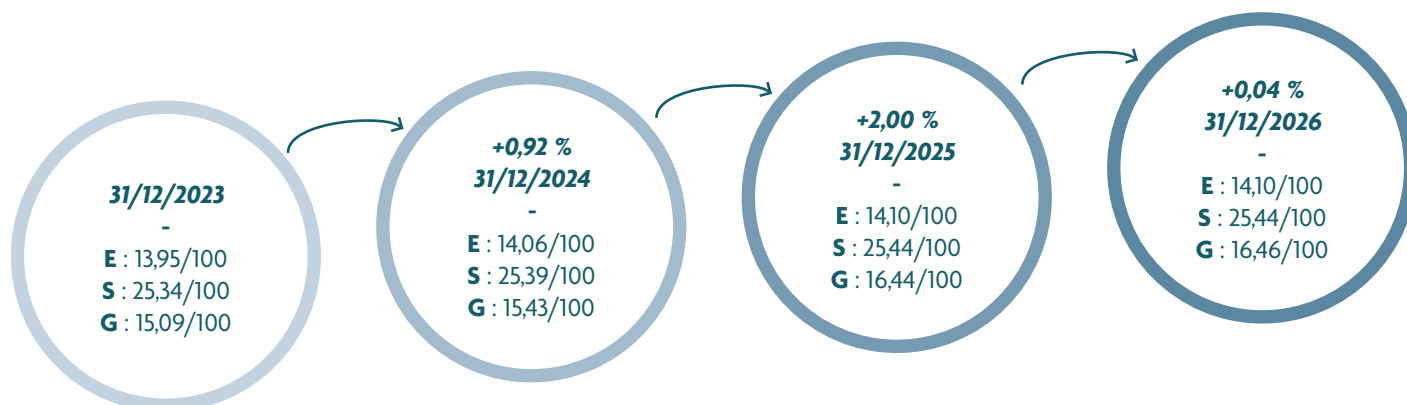
FIDUCIAL Gérance a élaboré une grille d'évaluation ISR spécifique à la SCPI FICOMMERCE qui s'adapte s'il s'agit d'une évaluation mono-typologie ou pluri-typologie avec les indicateurs tertiaires. Cette dernière s'articule autour de trois piliers, à savoir Environnement, Social et Gouvernance.

Le référentiel ISR est composé de 13 rubriques et de 30 indicateurs pour l'évaluation mono-typologie ou pluri-typologie :

ENVIRONNEMENT 10 indicateurs 30%	SOCIAL 11 indicateurs 40%	GOVERNANCE 9 indicateurs 30%
Thématiques <ul style="list-style-type: none">■ Energie■ GES■ Eau■ Déchets■ Biodiversité	Thématiques <ul style="list-style-type: none">■ Mobilité■ Santé et confort des occupants■ Sécurité des occupants■ Services rendus aux occupants	Thématiques <ul style="list-style-type: none">■ Certification■ Gestion de la chaîne d'approvisionnement■ Relations avec les locataires, usagers et riverains■ Résilience des actifs

ÉVALUATION ESG DE LA SCPI FICOMMERCE

Évolution de la Note ESG de la SCPI FICOMMERCE



54,38/100

54,88/100

55,98/100

56/100

Note minimale

57,90/100

- La note minimale de 57,90/100 résulte d'un benchmark composé du baromètre de l'OID et d'indicateurs internes exigeants.
- 46,08 % des actifs la SCPI en valeur € (soit 108 actifs) ont une note ESG supérieure à la note minimale.

REPORTING : PANEL D'ACTIFS REPRESENTATIFS DE LA SCPI FICOMMERCE

Adresses	TOTAL €	Note ESG N+0 (31/12/2023)
Les 5 + importants (en €)	≈ 70 000 000 €	
ANDROMÈDE BLUE PARK -		76,85
LE VERDI -		65,91
MALAKOFF -		65,42
LA MOTTE -		55,19
SEBASTOPOL -		67,12
Les 5 + performants (ESG)	≈ 11 400 000 €	
RENNES -		84,40
ROANNE -		80,80
PARIS VINCENNES -		79,90
TOULOUSE FONVIELLE -		79,40
CC ATLANTIS / ST HERBLAIN -		78,90
Les 5 - performants (ESG)	≈ 12 000 000 €	
ST SEBASTIEN SUR LOIRE -		28,90
TOULOUSE -		27,80
AUBAGNE -		26,60
AURELIENNE / ARLES -		26,10
BARDY -		20,20

REPORTING ESG : INDICATEURS DE SUIVI ESG DE LA SCPI FICOMMERCE

(1) PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES

	Bureaux	Moy. OID/CEREN/ULI*	Commerce	Moy. OID/CEREN/ULI*	Commerce alimentaire	Moy. OID/CEREN/ULI*	Unité
Consommations énergétiques	95,70	155,20	218,90	130,60	312,20	508,16	kWhEF.m².an
Emission de GES	5,00	14,60	11,90	11,91	12,10	46,53	KgCO2.m².an
Consommation d'eau	5,20	0,37	1,70	0,39	1,80	1,19	m3.m².an

*Les valeurs des benchmarks (OID/CEREN/ULI) ci-dessus sont transmises par les acteurs historiques du développement durable dont les consommations résultent de plusieurs années d'actions visant à réduire les consommations énergétiques.

(2) PERFORMANCES SOCIALES

Mobilité	Valeur
% des actifs ayant 5 ou plus lignes de transports à moins de 500m	69 %
% des actifs ayant une piste cyclable à proximité	90 %
% des actifs ayant un dispositif de local vélo	74 %
% des actifs disposant d'une borne de recharge pour véhicule électrique à moins de 500m	92 %
Services rendus aux occupants de l'immeuble	
% des actifs ayant au moins un service de santé à proximité	97 %
% des actifs ayant 4 ou plus services d'alimentation / restauration à moins de 10min à pied	85 %
% des actifs ayant au moins un service de loisirs à proximité	87 %

(3) PERFORMANCES DE GOUVERNANCE

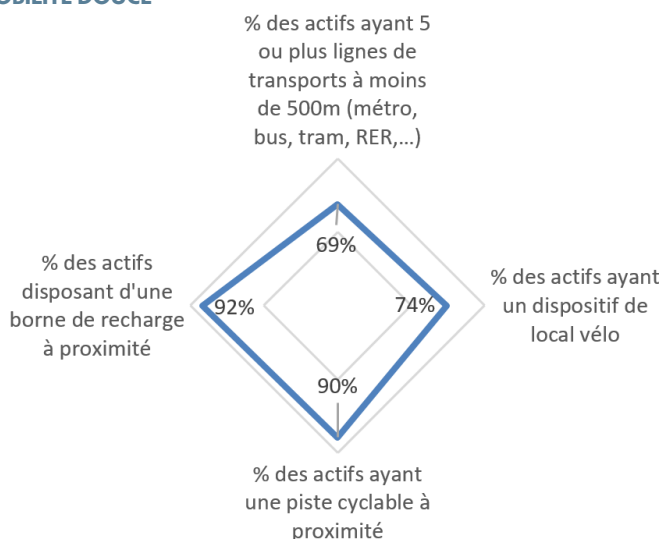
Prise en compte de l'ESG dans les relations avec les parties prenantes	Valeur
% des actifs ayant une majorité de prestataires immeuble ayant un contrat incluant des clauses ESG	32 %
% des actifs pour lesquels les locataires ont été sensibilisés aux thématiques ESG	98 %
% de réponse au questionnaire ESG	53 %

- (1) Les **performances Environnementales** de la SCPI FICOMMERCE sont typiques d'un patrimoine urbain existant.
- (2) La SCPI FICOMMERCE affiche de **très belles performances en matière Sociale** avec une note de **25,34/100**, reflétant la qualité de l'emplacement de ses actifs, la diversité des services rendus à leurs occupants.
- (3) Enfin, les performances de Gouvernance sont le reflet de l'**effort constant de notre équipe de gestion pour sensibiliser les parties prenantes de la SCPI aux thématiques ESG**.

Indicateurs de **surperformance** de la SCPI FICOMMERCE

En raison de ses excellents résultats sur ces thématiques, la SCPI FICOMMERCE a choisi deux indicateurs de surperformances que sont les services rendus aux occupants et la mobilité.

MOBILITÉ DOUCE



La majorité des actifs du fonds FICOMMERCE démontrent une très bonne performance globale sur la mobilité :

- Plus de **69% des actifs** disposent d'**au moins 5 lignes de transport dans un rayon de 500m**,
- **90% des actifs** se situent à proximité d'une **piste cyclable**,
- **74% des actifs** possèdent également à minima un **dispositif de stockage vélo** à l'extérieur.
- 92% des actifs disposent d'une borne de recharge à proximité
- 93% des actifs disposent d'une borne de recharge à proximité.

Recommandation ADEME : Favorisation de la marche pour les trajets de moins de 1km. 15 minutes à pied. Minimum fixé : 3 lignes

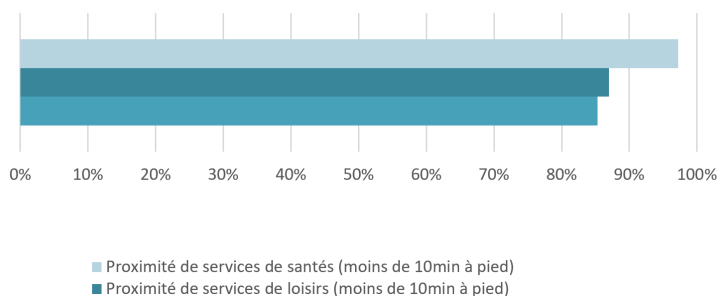
Le fonds FICOMMERCE est très performant sur les thématiques de services accessibles aux occupants :

- **Plus de 97% des actifs** se trouvent à **proximité de services de santé**,
- **85% des actifs** à proximité **d'alimentation/restauration**,
- **87% des actifs** à proximité de **loisirs**.

Recommandation ADEME : Favorisation de la marche pour les trajets de moins de 1km. 15 minutes à pied.

Minimum fixé : 3 services

SERVICES RENDUS AUX OCCUPANTS



REPORTING ESG : INDICATEURS DE SUIVI ESG DE LA SCPI FICOMMERCE

L'un des objectifs de FIDUCIAL Gérance en matière d'Investissement Responsable est notamment sa volonté d'accompagner les actifs constituant son patrimoine dans **l'amélioration de leurs performances sur les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG)**. Il se traduit entre autres par l'engagement suivant : « Accompagner les locataires et prestataires externes dans l'amélioration de leurs pratiques en matière de RSE ».

Ainsi, afin de respecter et de matérialiser cet engagement, mais aussi afin d'être aligné avec les critères définis par le Label ISR Immobilier, **FIDUCIAL Gérance a élaboré une politique d'engagement de ses parties prenantes clés, dédiée à la SCPI FICOMMERCE**.

Les actions d'engagements décrites sont adaptées aux différentes parties prenantes clés, à savoir :

- Les **locataires** ;
- Les **gestionnaires d'immeubles** dont font partie les property managers internes et externes ainsi que les **syndics de copropriété** ;
- Les **prestataires externes** dont font parties les prestataires de travaux.

Afin de mesurer les résultats de la mise en œuvre de cette politique, des indicateurs de suivi ont été identifiés :

	N+0 (31/12/2023)
Part de parties prenantes avec lesquelles l'équipe de gestion est entrée en relation	100 %
Démarches engagées vis-à-vis des parties prenantes clés de la SCPI	100 %
Part des property managers externes sensibilisés	100 %
Part des prestataires de travaux sensibilisés	100 %
Engagement et dialogues avec les locataires	
Part de nouveaux locataires ayant reçu le Guide de Bonnes Pratiques	100 %
Nombre de contrats souscrits auprès d'un fournisseur d'électricité verte	27
Part des baux commerciaux intégrant des clauses ESG et/ou une annexe environnementale	63 %
Nombre de DPE immeubles réalisés	97
Part de mandats Deepki* signés pour les actifs soumis au décret tertiaire	54,60 %
Part des locataires ayant reçu le questionnaire de satisfaction	100 %
Part de locataires ayant reçu le questionnaire ESG	100 %
Part de questionnaires ESG complétés	53,2 %
Engagement des parties prenantes clés	
■ Engagement des property managers externes	
Nombre de points de blocage rencontrés	3
Nombre de PM externes ayant formalisé des engagements en matière de RSE	7
■ Engagement des prestataires	
Part des contrats signés incluant des clauses ESG	31,6 %
■ Engagement des syndics de copropriété	
Part des mandats de collecte automatique signés par les syndics	12,77 %
Nombre de sollicitations des syndics de copropriété (email ou lettre)	40
Nombre d'assemblées générales durant lesquelles le sujet a été abordé	8
Part de prestataires et fournisseurs locaux	44,19 %
Nombre de sollicitations envoyées sur ce sujet (emails ou lettres)	215

FIDUCIAL Gérance a initié depuis plusieurs mois une **politique d'engagements forts** dont **les actions de l'ensemble des équipes**, et particulièrement de l'équipe de gestion, **commencent d'ores et déjà à porter leurs fruits** : l'ensemble des locataires, des property managers externes et des prestataires de travaux de la SCPI ont été sensibilisés aux enjeux ESG.

Plus de la moitié de nos locataires ont répondu à notre questionnaire de satisfaction, nous permettant de **mieux connaître notre patrimoine**, d'anticiper et de mettre en œuvre **les actions les plus adaptées à leurs besoins et à l'atteinte de nos objectifs**.

Par ailleurs, tous les contrats signés par la SCPI FICOMMERCE contiennent des clauses ESG visant à promouvoir nos valeurs auprès de ses parties prenantes.

Enfin, **l'ensemble des équipes de FIDUCIAL Gérance s'engage à améliorer leurs résultats chaque année sur ces thématiques ESG** au moyen d'efforts continus et d'actions ciblées tant au niveau de ses parties prenantes que des actifs immobiliers.

* Deepki est notre prestataire spécialisé dans la data ESG permettant de recueillir et d'analyser les données de consommations énergétiques du patrimoine.

Rapport de la Société de Gestion

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale dans le cadre de la présentation des résultats de l'exercice 2023, pour soumettre à votre approbation les résolutions qui en découlent.

Dans le présent rapport, nous commençons par vous relater l'activité de votre Société au cours de l'exercice, notamment en ce qui concerne le marché des parts, le patrimoine, la gestion locative suivie de l'examen des comptes annuels.

Votre Conseil de Surveillance porte à votre connaissance son rapport sur l'exercice clos.

Les Co-Commissaires aux Comptes vous communiquent leur opinion sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 dans leur rapport sur les comptes annuels et vous relatent, dans leur rapport spécial, les conventions réglementées conclues au cours de l'exercice ou dont l'exécution s'est poursuivie au titre dudit exercice.

Résolutions Ordinaires :

Les résolutions qui sont présentées à votre approbation portent notamment sur les points ci-après :

- Fixation du capital social effectif au 31 décembre 2023,
- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2023,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Quitus au Conseil de Surveillance,
- Affectation du résultat de l'exercice,
- Approbation des valeurs réglementaires de votre Société (comptable, réalisation et reconstitution),
- Rapport des Commissaires aux Comptes sur les conventions visées à l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier et approbation desdites conventions,
- Désignation de quatre (4) membres du Conseil de Surveillance.

Candidatures :

Cette année, quatre (4) mandats de membres du Conseil de Surveillance viennent à échéance à l'issue de la présente Assemblée Générale, à savoir les mandats de :

- M. **Pierre-Yves BOULVERT**,
- L'association **BTP PREVOYANCE**, prise en la personne de M. Claude GALPIN,
- La société **CARDIF ASSURANCES VIE**, prise en la personne de M. Gilles SAINTE-CATHERINE,
- M. **Pascal VETU**,

Les membres du Conseil de Surveillance sortants se représentent à vos suffrages.

En outre, il a été réceptionné six (6) candidatures recevables présentées par les associés ci-après :

- **SCI AAZ**, prise en la personne de Monsieur Jocelyn BLANC ;
- Monsieur **Jean AUFRAY** ;
- Monsieur **Yves BOUGET** ;
- **SCI CONTINUUM**, prise en la personne de Monsieur Daniel DAVRON ;
- Monsieur **Eric SCARAZZINI** ;
- Monsieur **Thierry UNAL**.

La présentation des différentes candidatures se trouve dans le projet de texte des résolutions situé en fin de rapport.

Nous vous rappelons que le Conseil de Surveillance se compose de douze (12) membres nommés par l'Assemblée Générale pour trois (3) ans.

Résolutions Extraordinaires :

Eu égard à la situation actuelle du marché des parts impactant l'ensemble des SCPI de la place et de la position de l'Autorité des marchés financiers à ce sujet, notamment rappelée à l'ASPIM dans un courrier du 07 juillet 2023, la Société de Gestion propose l'intégration statutaire d'outils de gestion de la liquidité en vue de lui permettre, si nécessaire, de les mettre en place **temporairement**, ensemble ou indépendamment, afin de réguler et de fluidifier au mieux le marché des parts lors de périodes délicates auxquelles les SCPI peuvent être confrontées comme cela est le cas actuellement. L'intégration statutaire desdits outils de gestion de la liquidité au nombre de quatre (4) dont les modalités sont exposées en page 41 est soumise à votre vote au moyen de quatre (4) résolutions distinctes.

En outre, en raison du développement de la partie « informations extra-financières » des SCPI et de sa récurrence obligeant à faire appel à des compétences de plus en plus pointues en la matière, la Société de Gestion sollicite de revoir le taux de la commission de gestion afin de prendre en considération le traitement de ce nouveau volet par les équipes en place et à recruter, lequel devient de plus en plus prégnant et propose de porter le taux de ladite commission de 9,3 % à **9,8 %**.

Enfin, il est proposé d'actualiser le dernier alinéa de l'article 11 des statuts et ce, en considération des dispositions de l'article 1844 du Code civil en le modifiant comme suit :

« Les usufruitiers et les nu-proprétaires peuvent se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun choisi parmi les associés. À défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la Société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est ~~seul~~^{*} convoqué aux Assemblées Générales même extraordinaires et a seul le droit ~~d'y assister et~~^{*} de prendre part aux votes et consultations par correspondance, quelle que soit la nature de la décision à prendre. »

Dans ce cadre, il est soumis à votre vote des résolutions à caractère extraordinaire visant principalement à intégrer statutairement l'ensemble des modifications proposées dans le cadre (i) d'une auto-régulation du marché des parts (ii) et d'obligations de reporting extra-financier de plus en plus sophistiquées et récurrentes.

Échanges, aliénations ou constitutions de droits réels portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier :

Concernant les cessions, échanges, aliénations ou constitutions de droits réels portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier, nous vous rappelons qu'aux termes de la dixième (10^{ème}) résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés en date du 27 avril 2017, autorisation a été donnée jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point.

Acquisitions payables à terme et souscription d'emprunts :

Concernant les acquisitions payables à terme et la souscription d'emprunts (avec constitution des garanties appropriées et, notamment, de toutes sûretés réelles y compris sous forme hypothécaire), nous vous indiquons qu'aux termes de la onzième (11^{ème}) résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés en date du 27 avril 2017, autorisation a été donnée dans la limite de 25 % maximum de la capitalisation arrêtée au dernier jour du trimestre écoulé (étant entendu que la capitalisation est égale au nombre de parts émises au dernier jour du trimestre écoulé multiplié par le prix de souscription au dernier jour du trimestre écoulé), en tenant compte des emprunts d'ores et déjà en cours. Cette autorisation est valable jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point. Nous vous indiquons que votre SCPI dispose de deux (2) types de dettes : (i) un emprunt long terme avec une partie amortissable présentant un capital restant dû d'environ 28,3 M€ au 31 décembre 2023 et (ii) une partie en crédit revolving dont le montant tiré s'élève à

environ 3,5 M€. En outre, la SCPI dispose d'un volant de crédit revolving non tiré au 31 décembre 2023 dans le cadre de la gestion de ses flux de trésorerie.

Distribution de sommes prélevées sur les réserves « plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles » :

Concernant la distribution de sommes prélevées sur les réserves « plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles », nous vous rappelons qu'aux termes de la douzième (12^{ème}) résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés en date du 27 avril 2017, autorisation a été donnée jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point.

Jetons de présence :

Concernant le versement annuel des jetons de présence, nous vous indiquons qu'aux termes de la huitième (8^{ème}) résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 13 juin 2018, le montant annuel à répartir entre les membres du Conseil de Surveillance a été fixé à 1 250 € par membre et ce, à compter de l'exercice 2018 et jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point. Aux termes de cette même résolution, il a été pris acte que les membres du Conseil de Surveillance peuvent prétendre au remboursement de leurs frais de déplacement sur présentation des justificatifs nécessaires.

Dotation du fonds de remboursement :

Concernant la dotation du fonds de remboursement, nous vous rappelons qu'aux termes de la neuvième (9^{ème}) résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 10 juin 2020, la Société de Gestion est autorisée à doter, progressivement, en fonction des demandes de retrait, dans la limite maximale de 10 M€, ledit fonds. Au titre de l'exercice 2023, une dotation a été effectuée à hauteur de 2 M€.

Vous trouverez le texte des projets de résolutions tant à caractère ordinaire qu'à caractère extraordinaire dans les dernières pages du présent rapport annuel.

Vous remerciant de la confiance que vous nous témoignez et en vous assurant de gérer votre Société dans le strict respect de l'intérêt des Associés, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, Chers Associés, d'approuver les résolutions présentées ou agréées par la Société de Gestion, telles qu'elles vous sont proposées.

A toutes fins utiles, nous vous rappelons que le formulaire de vote, pour les Associés n'ayant pas opté pour l'envoi en format dématérialisé et le vote en ligne, doit nous être retourné à l'aide de l'enveloppe T, dûment **COMPLÉTÉ, DATÉ ET SIGNÉ** en suivant scrupuleusement les instructions mentionnées dans le cadre « mode d'emploi ».

Pour les Associés ayant accepté de recevoir la documentation sous format dématérialisé, celle-ci leur est adressée par courriel avec identifiant et code personnels pour télécharger la documentation et se connecter à la plateforme de vote en ligne en vue d'exercer leur droit de vote.

L'Assemblée Générale 2024 sera tenue **en présentiel**.

L'équipe du Service Associés de FIDUCIAL Gérance reste à votre disposition pour vous accompagner :

- soit par téléphone : **01 49 97 56 80**,
- soit par courriel : **gestion.associes.scpi@fiducial.fr**,
- soit par courrier : **41 avenue Gambetta 92928 LA DEFENSE CEDEX**.

La Société de Gestion ■

* Pour une bonne lecture, nous vous précisons que les éléments barrés sont ceux actuellement en vigueur dans les statuts de la SCPI qu'il est proposé de supprimer afin que le dernier alinéa de l'article 11 des statuts soit actualisé conformément aux dispositions de l'article 1844 du Code civil.

Évolution du capital

Durant l'exercice 2023, il a été enregistré la souscription de 6 666 parts au nominal de 153 € et le retrait de 16 426 parts (dont 7 178 parts sur le fonds de remboursement).

Par conséquent, le capital social a été diminué de 9 760 parts au nominal de 153 € soit 1 493 280 € pour atteindre 442 185 453 € au 31 décembre 2023, répartis sur 2 890 101 parts sociales.

Au 31 décembre 2023, 203 261 parts sont en attente de retrait, représentant 7 % de la capitalisation totale de la SCPI.

La collecte brute s'est élevée à 1 521 240 € au titre de l'exercice, sur la base d'un prix de souscription de 230 € puis de 210 € depuis le 1^{er} octobre 2023, et la capitalisation de FICOMMERCE a été portée à 606 921 210 € au 31 décembre 2023.

Transactions hors marché

Au cours de l'année 2023, 1764 parts ont été échangées sans l'intervention de la Société de Gestion.

Mutation de parts

Durant l'exercice 2023, ce sont 6 404 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la Société de Gestion au titre de successions (23 dossiers représentant 5 231 parts) et de donations (4 dossiers représentant 1 173 parts).

Il est rappelé à cette occasion que la donation de parts de SCPI doit être actée devant notaire. Toute transmission par don manuel ne peut donc être acceptée par la Société de Gestion et ce, sur le fondement de l'article 931 du Code Civil. ■

Évolution du patrimoine

Investissements

Au cours de l'exercice, votre SCPI s'est principalement consacrée à la création de valeur sur des actifs existants.

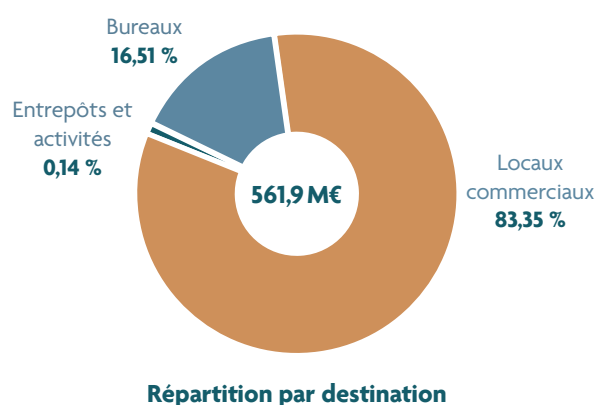
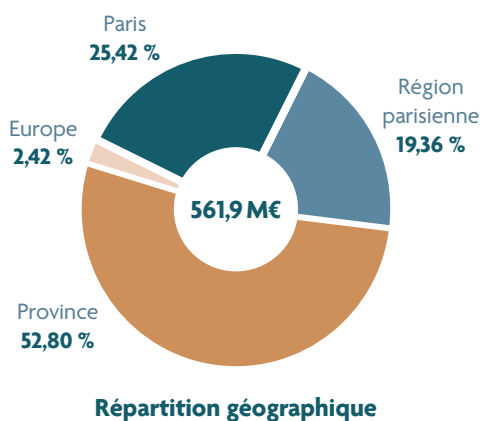
Cessions d'actifs

Au cours de l'exercice, votre SCPI a arbitré 10 actifs en tout, en raison soit de leur obsolescence, soit d'une opportunité intéressante. Situés en Ile-de-France (Clamart, Charenton, Ezanville) ou en régions (Nogent-le-Rotrou, Gruissan, Bressuire, Masny, Fumel, Rousset, Toulouse), ils ont été cédés pour un prix de vente total de 45,5 M€ net vendeur, inférieur de 4 % à la VNC mais supérieur de 3 % à la dernière valeur d'expertise. Postérieurement à la clôture, votre SCPI a également signé, en raison d'opportunités particulièrement intéressantes, 4 promesses de vente portant sur des actifs situés à Aix-les-Bains, Cesson-Sévigné, Salon-de-Provence et Strasbourg, pour un prix de vente total d'environ 7,5 M€, supérieur de 11 % à la dernière valeur d'expertise et de plus de 80 % par rapport à la VNC.

Composition du patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2023, le patrimoine de votre Société totalise une superficie de 249 662 m², répartie sur 289 immeubles. Tant la répartition géographique que la répartition par nature sont restées stable par rapport à l'an passé. Le patrimoine de FICOMMERCE est constitué principalement de locaux commerciaux (83 % du patrimoine) situés en province (53 % du patrimoine)

Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2023



Valeur vénale

La valeur vénale du patrimoine au 31 décembre 2023 a été arrêtée par votre Société de Gestion sur la base d'une expertise des valeurs réalisée par CBRE VALUATION, expert immobilier indépendant, à compter de l'expertise au 31 décembre 2022 et jusqu'à celle au 31 décembre 2026 incluse.

L'expert immobilier a procédé à la valorisation des actifs par application de deux méthodes, par capitalisation du revenu net et par comparaison avec le marché, en retenant, in fine, la valeur vénale obtenue par capitalisation du revenu net.

Globalement, la valeur vénale de l'ensemble du patrimoine au 31 décembre 2023 s'établit à 561 852 K€ hors droits. Ce montant comprend également les titres de participations, à savoir les 60 % de parts détenues dans le fonds de fonds immobilier FIDIMMO, la participation de 35 % dans la société de droit Suisse EUREPA, et la participation dans le fonds MCF Urban Convenience pour un montant total de 28 937 K€.

À périmètre constant, la valeur vénale des actifs détenus en direct ressort en repli de -6,1 % par rapport à fin 2022.

	Bureaux (€)	Locaux commerciaux (€)	Entrepôts et activités (€)	Total (€) *
Paris	23 928 561	118 845 160	68 397	142 842 118
Île-de-France	12 756 555	95 778 513	219 193	108 754 261
Régions	56 096 573	240 052 429	520 291	296 669 293
Europe	0	13 586 408	0	13 586 408
Totaux	92 781 689	468 262 510	807 882	561 852 080

* y compris les parts détenues dans Fidimmo, Eurepa et MCF Urban Convenience (28 937 K€)

Les valeurs estimées (561 852 K€) sont supérieures aux valeurs comptables (544 195 K€).

Situation locative

Après un contexte économique peu favorable en 2023 et des arbitrages significatifs, le volume des revenus locatifs s'est maintenu de 40 060,2 K€ en 2022 à 39 836,9 K€ en 2023, soit une baisse de 223,3 K€ représentant 0,56 %.

La signature des nouveaux baux au cours de l'année 2023 a été un facteur de ce maintien.

Les surfaces libérées en 2023 représentent 6 933 m² (similaire à 2022) et portent principalement sur des surfaces de bureaux situées dans des immeubles à Schiltigheim (377 m²), à Pessac (127 m²), et également des surfaces commerciales situées à Masny Ecaillon (1 800 m²), à Barentin (1313 m²), à St Gervais la Forêt (944 m²), à Paris St Denis (696m²), à Senlis (252 m² et 157 m²) et à Port Marly (250 m²). Il convient de noter que seul le lot de 696 m² à Paris St Denis est une résiliation suite à la procédure collective de la salle de sport.

Relocations

Sur une année complète, le montant des loyers des relocations correspond à 1 737 154 € HT. Soit une hausse de plus 44% par rapport à l'exercice précédent.

Ces relocations ont principalement concerné les actifs immobiliers ci-après :

Immeubles de bureaux :

- à Villeneuve d'Ascq (836 m²),
- à La Chapelle sur Erdre (789 m²),
- à Schiltigheim (377 m²),
- à Paris Sébastopol (167 m²).

Immeubles de commerce :

- à Malakoff (2907 m² + 1305 m² + 41 m²),
- à Barentin (1313 m²),
- à Paris St Denis (697 m²),
- à Senlis (252 m² + 248m² + 170m² + 156m²),
- à Port Marly (250 m²),
- à Toulouse Fontvieille (156 m²),
- à Paris Desaix (146 m²).
- et de nombreuses surfaces commerciales de moins de 100 m²

Dans le cadre de la politique commerciale privilégiée depuis quelques années, des relations avec des grandes enseignes ont été renforcées et a permis des signatures avec ON AIR, SMILE WORD...

Dispositif « Eco Energie Tertiaire »

96 actifs sont concernés par le Dispositif « Eco Energie Tertiaire » représentant 33 % du patrimoine.

Afin d'optimiser le suivi des consommations d'énergie, nous avons proposé à nos locataires la mise en place d'une collecte automatique afin d'alimenter la base OPERAT. Cette démarche a également été faite auprès des syndicats afin que nous puissions récupérer les consommations des parties communes dont la quote part de l'actif devra également être intégrée dans la base OPERAT.

199 EFA (Entités fonctionnelles assujetties) ont été déclarées sous OPERAT soit 87 % des locataires assujettis.

Certification BREEAM in Use

La certification BREEAM in Use est une certification environnementale du bâtiment délivrée par le Building Research Establishment (BRE) qui permet d'évaluer la performance environnementale du bâtiment selon deux axes indépendants les uns des autres :

■ Part 1 : Asset performance

■ Part 2 : Building Management

Les avantages de la certification pour la SCPI FICOMMERCE est de connaître les installations, évaluer les performances du bâtiment, prévoir à court, moyen et long terme les axes d'amélioration, minimiser les risques environnementaux et sanitaires et réaliser des économies.

En 2021, l'actif de La Chapelle sur Erdre a été certifié en niveau Good ainsi que l'actif du Haillan qui a atteint un niveau very Good pour la Part 2. L'année 2023 a permis de continuer les actions d'amélioration.

Taux d'Occupation Financier (TOF)

2023	1 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	3 ^{ème} trimestre	4 ^{ème} trimestre
En loyer	95,72 %	95,68 %	95,72 %	97,77 %

(Montant total des loyers facturés / montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants).

Comparaison du Taux d'Occupation Financier (TOF) 2023 par rapport à 2022

	2022	2023
TOF du 4 ^{ème} trimestre	94,14 %	97,77 %
TOF annuel moyen	94,84 %	96,22 %

Le Taux d'Occupation Financier moyen en 2023 est en hausse de 1,38 point de pourcentage par rapport à 2022 (année marquée par les « franchises COVID-19 » octroyées aux locataires en difficulté).

Travaux

Un montant global de 3 077 K€ HT a été déboursé en travaux au cours de l'exercice 2023.

Travaux d'entretien courants

Au cours de l'exercice 2023, votre société a réalisé divers travaux d'entretien courants pour un montant global de 921 K€ HT visant à maintenir et améliorer la qualité et la valeur des actifs immobiliers.

Travaux de gros entretiens couverts par des provisions

Réalisés pour un montant global de 299 K€ HT en 2023, ces travaux relèvent de l'article 606 du code civil ou des travaux de rénovation destinés à faciliter les relocations. Ils ont été provisionnés dans le cadre d'un plan de travaux pluriannuel, conformément aux nouvelles dispositions du plan comptable des SCPI mises en œuvre depuis le 1^{er} janvier 2017.

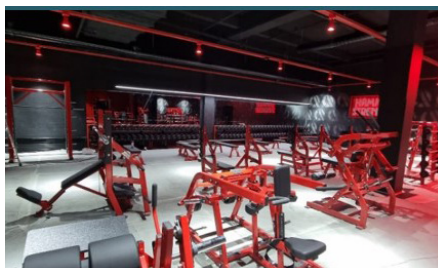
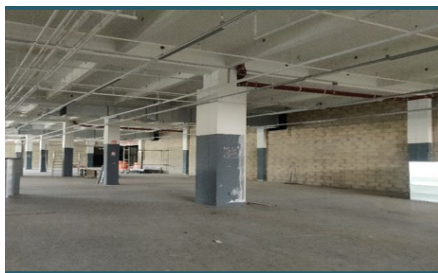
Les travaux les plus significatifs sont les suivants :

Immeuble	Nature des travaux	Montant (K€) HT
Lomme	Participation travaux preneur SIXT (couvert par assurance)	203
Vichy	Réfection étanchéité	47
Vitry	Rénovation façade	49

Travaux immobilisés

Par ailleurs, votre société a procédé à divers travaux qui ont été immobilisés pour un montant de 1 856 K€. Les principaux travaux correspondent à :

- Division d'une cellule commerciale, rénovation des parties communes et remplacement de l'ascenseur à Malakoff pour 771 K€



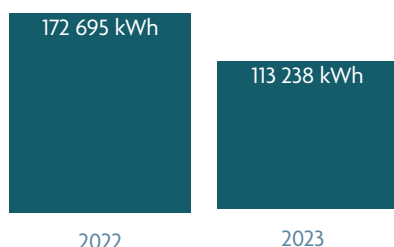
- Réfection de l'étanchéité de la toiture avec isolation à Barentin pour 415 K€



- La réfection de la toiture à Lomme pour 313 K€
- La rénovation de parties communes au Valmy à Villeneuve d'Ascq pour 84K€
- La création d'une climatisation avec extraction à Bourges pour 42K€
- Le remplacement de 12 têtes de mats à la Chapelle sur Erdre pour un montant de 16K€,

Nous notons sur 2023 une attention particulière portée sur les actifs assujettis au Décret Tertiaire afin d'accompagner le plan d'action permettant une amélioration énergétique de ces actifs. Cette orientation est un axe majeur des travaux réalisés. ■

- Rénovation étanchéité pour les deux actifs de Salon de Provence pour un montant de 441K€,



Compte de résultat au 31 décembre 2023

Préambule

Les états financiers complets et détaillés de FICOMMERCE arrêtés au 31 décembre 2023 sont insérés en deuxième partie du présent rapport annuel.

Principaux éléments constitutifs du résultat net au 31 décembre 2023.

Le résultat net de votre SCPI FICOMMERCE ressort à +29 760 K€, en repli de -9,4 % (-3 105 K€) par rapport à fin 2022.

Le résultat de l'activité immobilière ressort à 36 746 K€ à fin 2023, soit un repli de -1 586 K€ (-4,1 %) sur un an. Cette variation s'explique par les principaux postes suivants :

■ Revenus locatifs : les loyers ont enregistré une hausse de +451 K€ sur un an (+1,2 %), à 39 042 K€. Le mécanisme de l'indexation des loyers et la consommation de franchises de loyers consenties ont partiellement atténué l'impact de l'arbitrage de 10 actifs en 2023. Il est par ailleurs à noter une baisse des produits générés par les participations contrôlées : le fonds de fonds FIDIMMO a effectué une distribution moins importante en 2023 (465 K€, contre 521 K€ en 2022), et pour ce qui concerne la participation détenue dans la société de droit Suisse EUREPA, une régularisation au titre de l'impôt a été effectuée ;

■ Travaux de gros entretiens, charges d'entretien du patrimoine locatif et provisions pour gros entretiens : hausse globale de 1 755 K€ sur un an, essentiellement liée à la PGE : dotation nette complémentaire des provisions à hauteur de 102 K€ sur l'exercice 2023, contre une reprise nette de 1 566 K€ sur l'exercice 2022. A cela se sont ajoutées davantage de charges globales liées à l'entretien du patrimoine locatif, à hauteur de 921 K€ en 2023, contre 699 K€ sur l'exercice 2022, soit +223 K€ sur un an ;

Le résultat d'exploitation ressort à +31 555 K€ à fin 2023, soit -7,3 % (-2 474 K€) sur un an. Il est à noter que pour les provisions sur créances douteuses, une reprise nette de 57 K€ a été comptabilisée en 2023, contre une reprise nette de 465 K€ en 2022. Et concernant les créances irrécouvrables, une perte nette de 594 K€ a été comptabilisée en 2023, contre une reprise nette de 117 K€ en 2022.

Le résultat financier à fin 2023 fait ressortir une charge de 2 079 K€, contre une charge de 946 K€ à fin 2022, principalement liée à la hausse des intérêts d'emprunts. Cet impact a été partiellement atténué par le remboursement d'une partie de l'emprunt en 2023.

Le résultat net de votre SCPI s'élève ainsi à 10,28 € par part.

Le dividende de l'exercice 2023, proposé au vote des Associés, s'élève à 10,60 € par part (dont 0,65 € par part distribué au T4 2023 au titre de la PVI), permettant ainsi de renforcer le report à nouveau, à 2,40 € par part.

Le rendement 2023 de votre SCPI s'élèverait ainsi à 4,61 %, rapporté au prix de souscription de 230 € au 1er janvier 2023, contre 4,57 % l'an passé. Pour rappel, le prix de souscription a été ramené à 210 € par rapport à compter du 1er octobre 2023.

Enfin, le TRI de votre SCPI ressort à +3,17 % sur dix ans et à +4,90 % sur quinze ans. ■

Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion

suivant instruction de l'AMF de mai 2002 prise en application du règlement n° 94-05

Tableau 1 - Composition du patrimoine immobilier en % de la valeur vénale des immeubles (à la clôture de l'exercice)

	Bureaux (%)	Locaux commerciaux (%)	Entrepôts et activités (%)	Total (%) *
Paris	4,26%	21,15%	0,01%	25,42%
Île-de-France	2,27%	17,05%	0,04%	19,36%
Régions	9,98%	42,73%	0,09%	52,80%
Europe	0,00%	2,42%	0,00%	2,42%
Totaux	16,51%	83,35%	0,14%	100,00%

* y compris les parts détenues dans Fidimmo, Europa et MCF Urban Convenience (28 937 K€).

Tableau 2 - Évolution du capital

Date de création : 15 mai 1986

Nominal : 153 €

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions (au cours de l'année)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre
2019	465 559 416 €	26 635 069 €	3 042 872	8 098	3 873 578 €	230 €
2020	458 344 242 €	- 8 028 150 €	2 995 714	7 990	1 733 556 €	230 €
2021	447 830 388 €	- 13 889 401 €	2 926 996	8 268	332 310 €	230 €
2022	443 678 733 €	- 5 218 332 €	2 899 861	8 238	398 613 €	230 €
2023	442 185 453 €	- 1 639 238 €	2 890 101	8 215	154 381 €	210 €

Tableau 3 - Évolution des conditions de cession ou de retrait

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions en suspens au 31 décembre (en nombre de parts)	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération H.T. de la Société de Gestion sur les cessions ou les retraits
2019	59 669	2,03 %	0	N.S.	-
2020	122 902	4,04 %	0	N.S.	-
2021	83 293	2,84 %	22 698	3 mois	-
2022	44 466	1,52 %	69 774	8 mois	-
2023	16 426	0,57 %	203 261	> 1 an	-

Tableau 4 - Évolution du prix de la part

	2019	2020	2021	2022	2023
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾	10,50 €	9,50 €	9,52 €	10,50 €	10,60 € ⁽²⁾
dont % des revenus non récurrents	0 %	0 %	0 %	0 %	6,13 %
Prix de souscription ⁽³⁾⁽⁴⁾	230 €	230 €	230 €	230 €	210 €
Prix de part acquéreur moyen de l'année / Prix de souscription ⁽⁵⁾	229,80 €	230 €	230 €	230 €	230 €
Taux de distribution ⁽⁶⁾	4,57 %	4,13 %	4,14 %	4,57 %	4,61 %
Report à nouveau cumulé par part ⁽⁷⁾	1,34 €	1,43 €	1,25 €	1,24 €	2,40 €

⁽¹⁾ Avant prélèvement.

⁽²⁾ Dont 0,65 € de plus-value immobilière.

⁽³⁾ Prix de souscription au 31.12.N.

⁽⁴⁾ Dans le rapport annuel 2022, nous avons indiqué pour l'année 2019 au 31.12.N-1. Pour rappel, le prix de souscription est passé à 230 € au 01.04.2019 et à 210 € au 01.10.2023.

⁽⁵⁾ Prix de part acquéreur moyen de l'année jusqu'à l'exercice 2020. Prix de souscription au 01.01 de l'année N à partir de l'exercice 2021.

⁽⁶⁾ TDVM de 2019 à 2020.

Le taux de distribution sur la valeur de marché (TDVM) de la SCPI devient le taux de distribution à compter de l'exercice 2021. Il est désormais le rapport :

- le dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values)

- et le prix de part acquéreur (frais et droits inclus) moyen de l'année N, pondéré par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs (acquisitions et souscriptions).

⁽⁷⁾ Report à nouveau par part constaté après affectation du résultat de l'exercice précédent.

Tableau 5 : Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices (HT)

	2019	% du Total des Revenus	2020	% du Total des Revenus	2021	% du Total des Revenus	2022	% du Total des Revenus	2023	% du Total des Revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes	13,82	88,08%	12,72	91,09%	12,97	96,37%	13,79	97,98%	13,77	96,08%
Produits financiers ⁽¹⁾	0,01	0,06%	0,14	1,01%	0,15	1,10%	0,09	0,65%	0,24	1,66%
Produits divers	1,86	11,86%	1,10	7,90%	0,34	2,54%	0,19	1,37%	0,32	2,26%
Total	15,69	100%	13,97	100%	13,46	100%	14,08	100%	14,33	100%
Charges ⁽²⁾										
Commission de gestion	1,24	7,90%	1,14	8,13%	1,18	8,73%	1,27	8,99%	1,32	9,20%
Autres frais de gestion	1,91	12,17%	1,07	7,63%	0,69	5,15%	0,54	3,81%	0,32	2,26%
Entretien du patrimoine	0,75	4,80%	0,28	2,03%	0,19	1,43%	0,39	2,77%	0,42	2,94%
Charges financières	0,32	2,04%	0,37	2,64%	0,46	3,38%	0,42	2,96%	0,96	6,67%
Charges locatives non récupérables	1,20	7,64%	1,28	9,16%	1,00	7,43%	0,77	5,49%	0,86	5,97%
Sous-total charges externes	5,42	34,55%	4,13	29,59%	3,52	26,13%	3,38	24,02%	3,88	27,05%
Amortissements nets ⁽³⁾	0,02	0,12%	0,02	0,13%	0,02	0,14%	0,02	0,13%	0,04	0,31%
Provisions nettes ⁽³⁾	-0,30	-1,88%	0,53	3,80%	0,42	3,10%	-0,71	-5,07%	0,22	1,54%
Sous-total charges internes	-0,28	-1,77%	0,55	3,93%	0,44	3,24%	-0,70	-4,94%	0,27	1,85%
Total	5,14	32,78%	4,68	33,52%	3,95	29,36%	2,69	19,08%	4,14	28,91%
Résultat courant	10,54	67,22%	9,29	66,48%	9,51	70,64%	11,39	80,92%	10,19	71,09%
Résultat exceptionnel	0,03	0,17%	0,00	-0,03%	-0,01	-0,06%	-0,08	-0,54%	0,10	0,68%
Résultat net	10,57	67,39%	9,28	66,46%	9,50	70,58%	11,31	80,38%	10,28	71,78%
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	-0,07	-0,45%	0,21	1,53%	0,02	0,15%	-0,81	-5,75%	-0,32	-2,21%
Revenus distribués ⁽¹⁾	10,50	66,93%	9,50	67,99%	9,52	70,73%	10,50	74,63%	10,60	73,99%

⁽¹⁾ Avant prélèvement

⁽²⁾ Hors amortissements prélevés sur la prime d'émission

⁽³⁾ Dotation de l'exercice diminuée des reprises

Tableau 6 - Emploi des fonds

	Total au 31/12/2022	Durant l'année 2023	Total au 31/12/2023
Fonds collectés	609 730 102	-991 938	608 738 164
+ Emprunts (hors ligne de crédit de trésorerie confirmée)	33 453 703	-5 159 764	28 293 939
+ Cessions d'immeubles	91 152 775	48 039 657	139 192 432
- Acquisitions d'immeubles et travaux immobilisés	-683 444 387	-2 322 096	-685 766 483
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	-65 612 514	-863 943	-66 476 457
- Frais d'acquisition non récupérables	-11 951 668		-11 951 668
- Frais et droits d'enregistrement prélevés sur la prime de fusion	-36 325 979		-36 325 979
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'actifs immobilier	8 452 683	-5 460 659	2 992 024
Sommes restant à investir	-54 545 285	33 241 257	-21 304 028

Tableau 7 - État des délais de paiement

	Délai de paiements fournisseurs						Délai de paiements clients					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
Tranche de retard de paiement												
Nombres de factures	71					1428	1					917
Montant des factures en €	147 515	42 133	10 022	69 326	-1 224 369	-1 102 888	299	-533 375	12 315	582 471	6 765 168	6 826 578
Pourcentage des achats de l'exercice	1,01%	0,29%	0,07%	0,47%	-8,73%	-7,54%						
Pourcentage du CA de l'exercice							0,00%	-0,96%	0,02%	1,05%	12,16%	12,27%

Composition du patrimoine au 31 décembre 2023

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces * totales (en m²)	Prix hors taxes frais et droit (en €)	Frais d'acquisition (en €)	Total (en €)
Bureaux à Paris					
91 / 93 Boulevard de Sébastopol 75002 PARIS	08/04/2008	1 032	7 636 605	470 300	8 106 905
75 -75 Bis Avenue Parmentier / 7 Bis-11 Rue Neuve Popincourt 75011 PARIS	24/04/2014	764	3 530 000	215 000	3 745 000
63 Rue de Ponthieu 75008 PARIS	01/01/2017	163	1 200 000	0	1 200 000
10 Rue Pergolèse 75016 PARIS	01/01/2017	433	2 120 000	0	2 120 000
65 Rue Rennequin 75017 PARIS	01/01/2017	228	1 250 000	0	1 250 000
Sous-total bureaux à Paris		2 620	15 736 605	685 300	16 421 905
Bureaux en région parisienne					
Avenue de la Libération 77000 MELUN	04/03/1991	874	1 612 103	0	1 612 103
4 Rue Stéphane Mony 78100 SAINT GERMAIN EN LAYE	01/01/2013	232	747 673	0	747 673
390 Rue d'Estienne d'Orves 92700 COLOMBES	01/01/2013	2 206	8 016 630	0	8 016 630
8 square Newton 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX (Indivision à 50 %)	01/01/2013	1 792	2 411 365	0	2 411 365
87 Rue du Château - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	01/01/2017	385	1 376 520	0	1 376 520
Sous-total bureaux en Région Parisienne		5 489	14 164 291	0	14 164 291
Bureaux en province					
31 Rue de Douai 59810 LESQUIN	06/01/1988	706	739 461	14 254	753 715
ZAC Multisites Couesnes - "Les Lanthanides" 35510 CESSON SEVIGNE	04/01/1990	1 357	1 308 622	0	1 308 622
121 Boulevard Valmy 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	17/06/1991	5 044	3 849 550	74 243	3 923 792
Adromède Blue Park - Parc Magudas 33185 LE HAILLAN	24/02/2011	8 515	19 075 666	192 600	19 268 266
160 Rue d'Antibes 06400 CANNES	01/01/2013	289	490 000	0	490 000
32/34 Rue du Vieux Marché aux Vins 67000 STRASBOURG	01/01/2013	423	766 000	0	766 000
43 Place de Jaude 63000 CLERMONT FERRAND	01/01/2013	591	1 100 000	0	1 100 000
Rue Entre Deux Bois 59154 CRESPIN	01/01/2013	5 394	10 500 000	0	10 500 000
Parc du Connemara 44240 LA CHAPELLE SUR ERDRE	01/01/2013	2 461	4 462 361	0	4 462 361
9 Boulevard de Verdun - 45000 ORLEANS	01/01/2017	767	1 200 000	0	1 200 000
121 Boulevard de Valmy - 59650 VILLENEUVE D'ASCQ (Extension)	01/01/2017	604	1 605 170	0	1 605 170
6 rue des Peupliers 59810 LESQUIN	12/10/2017	2 011	5 000 000	0	5 000 000
3 allée d'Helsinki 67300 SCHILTIGHEIM	27/05/2019	1 511	2 519 503	234 500	2 754 003
31 avenue Gustave Eiffel, 33600 PESSAC	14/06/2019	1 722	3 205 379	283 000	3 488 379
Z.I. La République 86000 POITIERS	01/01/2013	999	480 518	0	480 518
12 Rue Fonvielle - Rue Paul Mériel 31000 TOULOUSE	01/01/2013	969	1 950 000	0	1 950 000
Sous-total bureaux en Province		33 363	58 252 229	798 597	59 050 826
Total bureaux		41 471	88 153 125	1 483 897	89 637 021
Commerces à Paris					
1/3 Rue Caulaincourt - 75018 PARIS	01/01/2017	307	1 693 326	0	1 693 326
7/9 Place Denfert Rochereau - 75014 PARIS	01/01/2017	98	570 000	0	570 000
14 Rue du Faubourg Poissonnière - 75010 PARIS	01/01/2017	69	370 000	0	370 000
22 Rue des Petits Champs - 75002 PARIS	01/01/2017	296	2 012 143	0	2 012 143
108/110 Rue des Pyrénées - 75020 PARIS	01/01/2017	220	650 000	0	650 000
8 Rue de Belleville - 75020 PARIS	01/01/2017	723	2 500 000	0	2 500 000
66 Avenue Victor Hugo - 75016 PARIS	01/01/2017	82	1 550 000	0	1 550 000
80 Rue de Sèvres - 75007 PARIS	01/01/2017	114	1 570 000	0	1 570 000
76 Boulevard Beaumarchais - 75011 PARIS	01/01/2017	85	580 000	0	580 000
10 Rue des Lombards - 75004 PARIS	01/01/2017	360	1 860 000	0	1 860 000
48 Bis Quai de Jemmapes 75010 PARIS	01/01/2013	91	315 000	0	315 000
34 Rue Dauphine 75006 PARIS	01/01/2013	32	490 000	0	490 000
94 Rue Cambronne 75015 PARIS	01/01/2013	43	334 000	0	334 000
70 Rue du Faubourg Poissonnière 75010 PARIS	01/01/2013	29	180 000	0	180 000
125 Rue Ordener 75018 PARIS	01/01/2013	120	790 000	0	790 000
67 Avenue Arnold Netter 75012 PARIS	01/01/2013	27	165 000	0	165 000
5 Rue Franklin 75016 PARIS	01/01/2013	76	485 816	0	485 816
99 Rue de Rennes 75006 PARIS	01/01/2013	52	1 270 000	0	1 270 000
93 Boulevard Magenta 75010 PARIS	01/01/2013	65	330 000	0	330 000
45 Bis Rue des Acacias 75017 PARIS	01/01/2013	300	760 000	0	760 000
62 Boulevard Ornano 75018 PARIS	01/01/2013	241	650 000	0	650 000
252 Rue du Faubourg Saint-Martin 75010 PARIS	01/01/2013	58	170 000	0	170 000
206 Rue du Faubourg Saint-Antoine 75012 PARIS	01/01/2013	165	670 000	0	670 000
8 Rue Brantome 75003 PARIS	01/01/2013	173	520 000	0	520 000

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces * totales (en m²)	Prix hors taxes frais et droit (en €)	Frais d'acquisition (en €)	Total (en €)
26 Rue du Roi de Sicile 75004 PARIS	01/01/2013	152	640 000	0	640 000
73 Rue du Cherche Midi 75006 PARIS	01/01/2013	91	390 000	0	390 000
48 Rue de Belleville 75020 PARIS	01/01/2013	78	390 000	0	390 000
19 Rue de Washington 75008 PARIS	01/01/2013	93	580 000	0	580 000
20 Rue Daval - 15 Rue de la Roquette 75011 PARIS	01/01/2013	138	940 000	0	940 000
9 Rue de la Cossonnerie - 61 Rue Saint Denis 75001 PARIS	01/01/2013	167	2 076 683	0	2 076 683
78 Avenue Kléber 75016 PARIS	01/01/2013	157	1 520 000	0	1 520 000
7 Quai Voltaire 75007 PARIS	01/01/2013	125	2 160 000	0	2 160 000
61 Rue Montorgueil 75002 PARIS	01/01/2013	82	1 222 929	18 887	1 241 815
64/66 Rue Saint Louis en L'Isle 75004 PARIS	01/01/2013	67	775 965	11 384	787 349
25 Boulevard de la Tour Maubourg 75007 PARIS	01/01/2013	94	1 106 066	14 618	1 120 684
1 Rue de Chazelles - 96 Rue de Courcelles 75017 PARIS	01/01/2013	106	1 045 494	16 688	1 062 181
45 Rue Rochecouart 75009 PARIS	01/01/2013	160	647 407	9 055	656 462
151 Rue d'Alésia - 2 Rue Delbet 75014 PARIS	01/01/2013	129	1 148 185	16 300	1 164 485
199/199 Bis Rue de la Convention 75015 PARIS	01/01/2013	104	956 278	12 678	968 956
331 Bis Rue de Vaugirard - 1 Rue Foucard 75015 PARIS	01/01/2013	135	1 003 596	13 195	1 016 791
2 Rue Donizetti - 46 Rue d'Auteuil 75016 PARIS	01/01/2013	135	2 931 836	28 072	2 959 908
2 Rue Dufrenoy - 1 Rue Benjamin Godard 75016 PARIS	01/01/2013	109	1 015 033	14 230	1 029 263
62 Avenue Kléber / 2 Rue Ciramosa 75016 PARIS	01/01/2013	108	1 080 467	15 782	1 096 249
64 Rue de Passy 75016 PARIS	01/01/2013	271	7 304 310	113 968	7 418 278
73 Boulevard Berthier - 13 Rue le Chatellier 75017 PARIS	01/01/2013	145	476 225	6 986	483 211
71 Rue Guy Moquet 75017 PARIS	01/01/2013	70	505 742	7 374	513 116
50 Rue Damrémont 75018 PARIS	01/01/2013	90	427 741	5 821	433 562
98 Rue de Flandre 75019 PARIS	01/01/2013	127	622 331	8 667	630 998
76 Boulevard Saint-Marcel 75005 PARIS	01/01/2013	149	930 000	0	930 000
36/38 Cours de Vincennes 75012 PARIS	01/01/2013	221	880 000	0	880 000
21/23 Boulevard Richard Lenoir 75011 PARIS	01/01/2013	960	3 280 000	0	3 280 000
22 Place des Innocents 75001 PARIS	01/01/2013	139	1 450 000	0	1 450 000
36 Rue de Rambuteau 75003 PARIS	01/01/2013	1 243	4 900 000	0	4 900 000
6 Place Tristan Bernard - 64-66 Avenue des Ternes 75017 PARIS	01/01/2013	145	1 820 000	0	1 820 000
369 Rue des Pyrénées 75020 PARIS	21/07/1986	120	110 504	23 172	133 676
99 Rue des Orteaux 75020 PARIS	02/10/1986	192	263 403	0	263 403
192 Rue Cardinet 75017 PARIS	08/12/1986	146	185 988	36 054	222 042
121 Rue des Dames 75017 PARIS	13/02/1987	37	109 763	0	109 763
124 Rue de Belleville 75020 PARIS	29/06/1987	135	217 313	46 421	263 733
100 Rue de L'Ouest 75014 PARIS	15/04/1988	74	180 136	38 036	218 172
84 Rue de Maubeuge 75009 PARIS	22/06/1988	84	173 704	36 664	210 368
8 Rue de Montenotte / 24 Rue de l'Etoile 75017 PARIS	03/08/1989	127	457 347	0	457 347
29 Rue Oberkampf 75011 PARIS	27/09/1989	45	145 694	31 100	176 794
13 Rue Brezin 75014 PARIS	02/10/1989	136	560 250	106 943	667 193
5 Avenue Gambetta 75020 PARIS	27/12/1989	42	118 536	25 611	144 148
107 Avenue de Clichy 75017 PARIS	14/03/1990	75	219 668	0	219 668
39 Rue Didot 75014 PARIS	27/09/1990	15	92 720	19 818	112 538
1 à 3 Rue Palikao / 76 Boulevard de Belleville 75020 PARIS	26/09/1991	74	333 101	7 500	340 602
10/12 Rue du Rendez-Vous 75012 PARIS	30/10/1991	104	528 388	22 867	551 256
66 Rue Lafayette 75009 PARIS	30/07/1998	229	346 059	70 889	416 948
27 Avenue de Marigny 75008 PARIS	23/11/2016	128	3 620 000	373 512	3 993 512
131 Rue Saint-Denis 75001 PARIS	15/12/2016	736	3 576 000	377 580	3 953 580
94 rue St Lazare 75009 PARIS	13/11/2017	198	2 097 893	202 000	2 299 893
21 Rue Danielle Casanova 75001 PARIS	01/01/2013	284	1 650 000	0	1 650 000
2 Rue Beccaria 75015 PARIS	01/01/2013	220	830 000	0	830 000
39 Boulevard Raspail 75007 PARIS	01/01/2013	68	860 000	0	860 000
17/19 Rue Desaix 75015 PARIS	01/01/2013	207	1 313 310	0	1 313 310
43 Rue Juge / 6 Rue Violet 75015 PARIS	01/01/2013	44	260 000	0	260 000
13 Rue Cambronne - 12 Rue Carrier Belleuse 75015 PARIS	01/01/2013	18	230 000	0	230 000
31 Rue Fontaine 75009 PARIS	01/01/2013	48	345 000	0	345 000
45 Boulevard de Clichy 75009 PARIS	01/01/2013	456	1 971 000	0	1 971 000
56 / 56 Bis Rue Buzenval 75020 PARIS	01/01/2013	620	2 020 000	0	2 020 000
257 Rue du Faubourg Saint Antoine 75011 PARIS	01/01/2013	72	510 000	0	510 000
"26. rue de Rivoli 75004 PARIS"	30/01/2018	180	7 370 000	734 800	8 104 800
104 Boulevard de Clichy 75018 PARIS	29/10/2018	176	2 203 750	162 486	2 366 236
99 Rue de Rennes 75006 PARIS	19/12/2019	107	2 570 000	194 900	2 764 900
132 rue de la Roquette 75011 PARIS	05/06/2020	255	3 700 000	352 400	4 052 400
82 Avenue de Wagram 75017 PARIS	12/03/2021	213	2 400 000	302 500	2 702 500
Sous-total commerces à Paris		15 277	106 281 101	3 478 958	109 760 059

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces * totales (en m²)	Prix hors taxes frais et droit (en €)	Frais d'acquisition (en €)	Total (en €)
Commerces en région parisienne					
ZAC du Plateau - 94500 CHAMPIGNY SUR MARNE	01/01/2017	1 405	1 741 990	0	1 741 990
39 Boulevard Bordier - 95370 MONTIGNY LES CORMEILLES	01/01/2017	2 019	4 400 000	0	4 400 000
50 Avenue de Paris / 35 Rue de Soisy 95600 Eaubonne	01/01/2013	120	143 840	4 010	147 850
259/261 Rue de Paris - "Le Méliès" 93100 MONTREUIL	04/01/1990	727	1 283 459	0	1 283 459
12 Rue de Paris 78560 LE PORT MARLY	01/01/2013	349	734 000	0	734 000
21 Rue du Marché - 92000 NANTERRE	01/01/2017	175	560 000	0	560 000
38 Avenue Franklin Roosevelt - 94300 VINCENNES	01/01/2017	161	400 000	0	400 000
30 Rue Montrosier 92200 NEUILLY SUR SEINE	01/01/2013	60	360 000	0	360 000
80 Avenue d'Argenteuil 92600 ASNIERES	01/01/2013	76	150 000	0	150 000
34 Avenue Victor Hugo 92170 VANVES	01/01/2013	128	280 000	0	280 000
Place Salvator Allende 94140 ALFORTVILLE	01/01/2013	765	1 136 000	0	1 136 000
89/91 Rue de Bellevue 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	01/01/2013	80	230 000	0	230 000
224/226 Avenue Jean Jaurès 92140 CLAMART	01/01/2013	201	550 000	0	550 000
17/27 Rue Jean Lolive 93500 PANTIN	01/01/2013	679	710 000	0	710 000
Lieu-dit "Le Buisson" 77370 NANGIS	01/01/2013	5 108	4 530 000	0	4 530 000
1 Rue Bokanowski - 38 Grande Rue 92600 ASNIERES	01/01/2013	117	546 016	8 020	554 036
10 Rue Isidore Nerat / 13 Rue de Bondy 93600 AULNAY SOUS BOIS	01/01/2013	123	504 843	7 115	511 958
9/11 Rue Gabriel Péri - 16 Boulevard de la Liberté 92320 CHATILLON	01/01/2013	98	328 729	4 398	333 127
29 Avenue Jean Jaurès / 18 Rue Paul Vaillant Couturier 92140 CLAMART	01/01/2013	135	873 637	10 090	883 727
34 Place du Comte Haymon 91100 CORBEIL ESSONNES	01/01/2013	274	485 002	6 468	491 470
35/41 Rue du Général de Gaulle 95800 ENGHEN LES BAINS	01/01/2013	106	539 315	7 115	546 429
108 Grande Rue 77300 FONTAINEBLEAU	01/01/2013	219	701 790	9 702	711 492
1 Rue des Marchands 77400 LAGNY SUR MARNE	01/01/2013	181	477 688	6 080	483 768
53 Avenue Pierre Larousse 92240 MALAKOFF	01/01/2013	78	263 887	3 493	267 380
7 Place des Arts - Centre Commercial Joli Mai 92360 MEUDON LA FORET	01/01/2013	147	220 176	2 975	223 151
34 Ter Avenue du Maréchal Foch / Avenue Georges Clémenceau 93360 NEUILLY PLAISANCE	01/01/2013	132	344 282	4 269	348 551
142 Grande Rue Charles de Gaulle / 1 Rue Edmond 94130 NOGENT SUR MARNE	01/01/2013	88	478 698	6 727	485 425
6 Rue Boursier / 5 Rue Archangé 91400 ORSAY	01/01/2013	156	377 433	4 916	382 349
11/13 Rue du Général de Gaulle 78120 RAMBOUILLET	01/01/2013	118	391 449	5 045	396 495
198 Rue Houdan / Avenue de la Gare 92330 SCEAUX	01/01/2013	69	460 319	6 209	466 529
9 Avenue du Général de Gaulle 78140 VELIZY VILLACOUBLAY	01/01/2013	150	221 808	3 622	225 430
26 Avenue de Saint-Cloud / 19 Rue Georges Clémenceau 78000 VERSAILLES	01/01/2013	99	614 658	8 538	623 196
Pac La Rocade - Z.I. Sud 77120 COULOMMIERS	01/01/2013	1 747	2 550 000	0	2 550 000
35/37 Rue Emile Combes 78800 HOUILLES	01/01/2013	486	670 000	0	670 000
158 Avenue Charles de Gaulle 92700 COLOMBES	01/01/2013	737	2 460 000	0	2 460 000
60/62 Rue Maurice Thorez 92000 NANTERRE	01/01/2013	276	710 000	0	710 000
32 Rue d'Angiviller / 79 Avenue du Général de Gaulle 78120 RAMBOUILLET	01/01/2013	79	370 000	0	370 000
ZAC du Moulin - La Forge - Route de Pontault 77680 ROISSY EN BRIE	01/01/2013	678	815 395	0	815 395
13 Avenue de la Victoire 77100 MEAUX	01/01/2013	494	997 060	0	997 060
32 Avenue du Roule 92200 NEUILLY SUR SEINE	08/01/1987	32	182 939	0	182 939
2 Place du Sancerrois 78310 MAUREPAS	05/05/1988	242	198 184	39 179	237 363
38/44 Rue de la République / 1 Rue Fontaine 93200 SAINT-DENIS	17/10/1988	187	592 874	0	592 874
Zac du Petit Noyer 77340 PONTAULT COMBAULT	05/10/1989	952	1 088 913	0	1 088 913
4 Rue de Gisors 95000 PONTOISE	26/10/1989	104	152 449	30 566	183 015
Résidence Albert 1er 95600 Eaubonne	05/12/1989	175	476 807	0	476 807
Rue de la Sablonnière 94460 VALENTON	28/06/1990	1 286	1 019 228	0	1 019 228
Avenue de la Grange 91330 YERRES	20/11/1990	1 092	508 678	112 469	621 148
52 Rue Pottier 78150 LE CHESNAY	27/12/1991	193	474 421	10 214	484 635
1 Rue des Marchés 95490 VAUREAL	27/05/1992	1 135	2 074 349	0	2 074 349
32 Avenue Pierre Brossolette 92240 MALAKOFF	31/07/2009	5 511	21 750 064	0	21 750 064
Villa de l'Ecluse - 1 Av du Gal de Gaulle 94700 MAISON-ALFORT	04/07/2008	284	914 110	0	914 110
27 et 29 Rue des Promenades 77320 LA FERTE GAUCHER	29/12/2010	1 748	1 701 958	0	1 701 958
La Motte - Rue Victor Baltard 77140 CLAYE SOUILLY	19/04/2011	6 151	14 004 790	283 300	14 288 090
35 Boulevard Victor Bordier 95370 MONTIGNY LES CORMEILLES	12/10/2012	3 599	4 450 000	0	4 450 000
27 Rue Trébois 92300 LEVALLOIS-PERRET	01/01/2013	58	390 000	0	390 000
38 Rue du Chemin de Fer 77400 LAGNY SUR MARNE	01/01/2013	164	280 000	0	280 000
15 Rue du Mont Valérien 92150 SURESNES	01/01/2013	282	525 000	0	525 000
Rue des Francs Sablons 78370 PLAISIR	01/01/2013	3 182	1 900 000	0	1 900 000
5 Boulevard Pierre Mendès France 77500 CHELLES	01/01/2013	182	520 000	0	520 000
2-8 Place Aribault - Avenue de la République 77340 PONTAULT-COMBAULT	01/01/2013	511	1 590 000	0	1 590 000
99-103 Boulevard de Stalingrad - Rue Jules Lagaisse 94400 VITRY SUR SEINE	01/01/2013	3 032	3 750 000	0	3 750 000
2, Avenue des Sablons Bouillants 77100 MEAUX	27/12/2018	380	2 451 500	185 509	2 637 009
14 Boulevard de l'Oise 95000 CERGY	27/12/2018	615	2 984 000	225 510	3 209 510
Sous Total Commerces en Région Parisienne		49 935	97 591 737	995 541	98 587 278

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces * totales (en m²)	Prix hors taxes frais et droit (en €)	Frais d'acquisition (en €)	Total (en €)
Commerces en province					
12 Rue Vasselot - 35100 RENNES	01/01/2017	141	530 000	0	530 000
ZAC de Langueux - 22360 LANGUEUX	01/01/2017	656	1 000 000	0	1 000 000
13 Place Gordaine - 18000 BOURGES	01/01/2017	211	1 004 525	0	1 004 525
Centre Commercial Villevert - 60300 SENLIS	01/01/2017	2 467	6 367 929	0	6 367 929
2/4/6 Place des Epars - 28000 CHARTRES	01/01/2017	1 784	3 052 752	0	3 052 752
Centre Commercial Carrefour - 76360 BARENTIN	01/01/2017	1 350	2 242 928	0	2 242 928
121 Boulevard de Valmy - 59650 VILLENEUVE D'ASCOQ	01/01/2017	3 232	3 970 000	0	3 970 000
115 Cours Fauriel - 42100 SAINT ETIENNE	01/01/2017	1 504	930 000	0	930 000
Centre Commercial de l'Isle d'Abeau - 38300 BOURGOIN JALLIEU	01/01/2017	1 188	5 760 000	0	5 760 000
"10/22 Rue de Bourgogne - 2/18 rue des Vies Vieilles 42300 ROANNE"	01/01/2017	2 546	3 230 000	0	3 230 000
6 Rue Saint-François - 29000 QUIMPER	01/01/2017	393	1 000 000	0	1 000 000
151 Avenue Jean Chaubet 31000 TOULOUSE	01/01/2013	857	920 000	0	920 000
Avenue de Bordeaux 47300 VILLENEUVE SUR LOT	01/01/2013	1 561	1 410 000	0	1 410 000
11 Parlement Sainte-Catherine 33000 BORDEAUX	01/01/2013	149	560 000	0	560 000
Centre Commercial du Centre Ville 45800 SAINT JEAN DE BRAYE	01/01/2013	285	590 000	3 659	593 659
24 Rue Pigaciére 14000 CAEN	01/01/2013	269	310 000	0	310 000
Centre Commercial Givors II Vallées 69700 GIVORS	19/05/1989	1 600	1 950 000	7 165	1 957 165
3 Bis / 5 Route d'Olivet 45000 ORLEANS	01/01/2013	491	1 320 000	0	1 320 000
851 Avenue de la République 59700 MARCQ EN BARCEUL	01/01/2013	400	500 000	0	500 000
Centre Commercial ATLANTIS 44800 SAINT-HERBLAIN	01/01/2013	2 117	3 314 562	0	3 314 562
ZAC de la Condamine 34430 SAINT-JEAN DE VEDAS	01/01/2013	905	1 300 000	0	1 300 000
35/37 Rue du Jeu des Enfants 67000 STRASBOURG	01/01/2013	294	980 000	0	980 000
3 et 11 Place de l'Hôtel de Ville 60200 COMPIEGNE	01/01/2013	143	761 202	10 349	771 551
La Plagne du Haut - Le Sikkim 73210 MACOT LA PLAGNE	01/01/2013	196	780 000	0	780 000
4 Rue du Général Leclerc 80000 AMIENS	01/01/2013	307	480 000	0	480 000
10 Boulevard Davout 89000 AUXERRE	01/01/2013	294	310 000	0	310 000
82/86 Boulevard Carnot 06400 CANNES	01/01/2013	383	1 247 625	0	1 247 625
19 Rue Jean Lecanuet 76000 ROUEN	01/01/2013	714	1 040 000	0	1 040 000
76 Boulevard d'Angleterre 85000 LA ROCHE SUR YON	01/01/2013	278	290 000	0	290 000
2 A 6 Rue Charles Saint-Venant 59000 LILLE	01/01/2013	72	290 000	0	290 000
100 Cours Gambetta 69007 LYON	01/01/2013	478	1 240 000	0	1 240 000
15 Rue Lepouze 27000 EVREUX	01/01/2013	245	370 000	0	370 000
ZAC Confluence 69002 LYON	01/01/2013	1 266	4 619 799	0	4 619 799
ZAC des Livraindières - Lieu-dit Champtier des Vallées 28100 DREUX	01/01/2013	678	813 085	0	813 085
Lieu-dit "Vignes de la Justice" et "L'Abattoir" 47150 MONTFLANQUIN	01/01/2013	3 300	2 910 000	0	2 910 000
Lieu-dit "Le Clousy" - Rue Georges Clémenceau 85360 LONGEVILLE SUR MER	01/01/2013	1 455	3 800 000	0	3 800 000
La Gare 69440 MORNANT	01/01/2013	1 459	3 560 000	0	3 560 000
ZAC Parc de Tesan 30126 SAINT LAURENT DES ARBRES	01/01/2013	3 874	5 900 000	0	5 900 000
1/5/7 Avenue Forest et 29/31 Avenue Jean Jaurès 8000 CHARLEVILLE MEZIERES	01/01/2013	2 287	1 600 000	0	1 600 000
Plan de Campagne 13170 LES PENNES MIRABEAU	01/01/2013	854	790 000	0	790 000
1 Rue de la Hallebarde 45000 ORLEANS	01/01/2013	580	1 630 000	0	1 630 000
47 Rue Montbéliarde 1000 ST DENIS LES BOURG	01/01/2013	526	670 000	0	670 000
Avenue des Bates 28100 DREUX	01/01/2013	447	570 000	0	570 000
ZA de Saint Martory 31360 PORTET SUR GARONNE	01/01/2013	765	870 000	0	870 000
ZAC Plein Sud 63170 AUBIERE	01/01/2013	871	1 570 000	0	1 570 000
ZAC du Clos aux Antes 76350 TOURVILLE LA RIVIERE	01/01/2013	1 173	905 591	0	905 591
11 Allée du Haut du Poitou 86360 CHASSENEUIL DU POITOU	26/07/2013	1 899	2 018 205	123 900	2 142 105
ZAC DU PASTRE II 13400 AUBAGNE	20/12/2013	3 673	7 760 000	481 400	8 241 400
Avenue Pierre Mendès France 45140 ST JEAN DE LA RUELLE	20/12/2013	2 000	3 498 744	212 100	3 710 844
50 Avenue des Fenots 28100 DREUX	23/05/2014	7 879	8 311 202	170 000	8 481 202
119 Rue Nationale 49300 CHOLET	29/09/2014	290	1 250 000	88 000	1 338 000
Centre Commercial "Les Amandiers" 44230 SAINT SÉBASTIEN SUR LOIRE	25/09/1986	118	76 225	2 744	78 969
159 Rue Jean Zay 45800 SAINT JEAN DE BRAYE	01/01/2013	165	133 050	0	133 050
13 Place Gordaine 18000 BOURGES	12/06/1987	96	76 225	16 083	92 308
2 Rue Idrac 31000 TOULOUSE	03/07/1987	184	350 633	69 974	420 607
ZAC des Charrières - "L'Emeraude" 21800 QUETIGNY LES DIJON	28/04/1988	642	462 835	9 757	472 592
ZAC de la Condamine 34430 SAINT JEAN DE VEDAS	27/07/1988	507	359 475	7 851	367 326
Z.I. de la Vallée du Giers - Bâtiment F 69700 GIVORS	01/01/2013	430	322 430	0	322 430
ZAC des Clouzeaux 41410 SAINT GERVAIS LA FORET	27/10/1988	945	708 576	13 644	722 220
4 Rue Robert Turgot 79000 NIORT	10/03/1989	506	314 045	0	314 045
Zone Commerciale de Cora 60740 SAINT MAXIMIN	29/03/1989	1 317	1 265 423	25 764	1 291 187
Z.I. de la Vallée du Giers 69700 GIVORS	12/09/1988	393	320 988	7 165	328 153
Route des Romains 57100 THIONVILLE	01/06/1989	1 195	823 225	16 464	839 689
Boulevard de la Reine Jeanne - 13300 SALON DE PROVENCE	25/07/1989	1 890	1 684 772	24 849	1 709 621
Forum Sud – Centre Commercial du Parc - Route Nationale 9 11100 NARBONNE	30/11/1989	800	457 347	0	457 347

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces * totales (en m²)	Prix hors taxes frais et droit (en €)	Frais d'acquisition (en €)	Total (en €)
Centre Commercial "Les Clairions" 89000 AUXERRE	30/11/1989	955	649 516	12 653	662 169
Rue du Commerce 21800 QUETIGNY LES DIJON	30/01/1990	304	300 325	6 784	307 109
Lotissement "L'Aurélienne" 13200 ARLES	14/03/1990	1 000	625 041	12 958	637 999
Lotissement Mendès-France 79000 NIORT	15/05/1990	700	543 185	0	543 185
Parc d'Activités des Sablons 41350 VINEUIL	22/05/1990	400	254 072	5 946	260 017
ZAC de Monhauba - Résidence "Virgo" 64000 PAU-LESCAR	12/06/1990	1 157	981 406	9 757	991 163
Parc Commercial Nordaix 73100 AIX LES BAINS	19/06/1990	400	365 878	8 156	374 034
Parc d'Activités des Sablons 41350 VINEUIL	22/10/1990	458	249 462	0	249 462
Parc de l'Aérodrome - Rue Blériot - Bâtiment 3 68000 COLMAR	11/12/1990	1 274	858 212	0	858 212
Rue Lavoisier 59160 LOMME	15/02/1991	1 200	1 450 695	22 562	1 473 258
"Les Clairions" - 5 Rue des Fourneaux 89000 AUXERRE	30/11/1989	860	504 134	0	504 134
Allée des Ailes 03200 VICHY	14/02/1992	1 000	838 470	0	838 470
ZAC Saint-Michel 83130 LA GARDE	06/04/1992	1 151	1 040 007	20 886	1 060 893
16/22/24 Rue de la Regratterie 86000 POITIERS	26/10/1998	147	182 003	37 121	219 124
Avenue de l'Avenir 59680 VILLENEUVE D'ASCO	31/07/2008	10 548	20 407 013	1 243 200	21 650 213
20 Rue Saint-Exupéry 38420 LE VERSOUD	11/12/2009	2 031	3 450 850	0	3 450 850
17 Avenue de Dordogne 24200 SARTLAT	11/12/2009	2 011	6 112 258	0	6 112 258
Avenue de la Croisette 2600 VILLERS-COTTERETS	11/12/2009	1 698	1 323 051	0	1 323 051
Z.I. des Wallons 2200 BRAINE	11/12/2009	886	966 908	0	966 908
Avenue du Château 63570 BRASSAC LES MINES	11/12/2009	1 522	1 270 497	0	1 270 497
4 Rue des Glières / 16 Rue Royale 74000 ANNECY	04/07/2008	1 689	8 152 582	0	8 152 582
ZAC de la Gibauderie / 3 Rue du Clos Marchand 86280 SAINT-BENOIT	01/12/2010	2 500	3 500 000	0	3 500 000
Avenue de la Mer 34400 LUNEL	28/12/2010	612	824 400	0	824 400
Rue Descartes 2000 CHAMBRY	28/12/2010	2 683	2 771 870	0	2 771 870
Avenue Louis Barthou / Rue Bellus Mareilhac 33000 BORDEAUX	28/12/2010	976	1 487 194	0	1 487 194
ZAC Grand Angles 30133 LES ANGLÉS	30/12/2010	9 398	10 156 476	0	10 156 476
ZAC Jaux de Venette, Rue des Métiers 60280 COMPIEGNE	10/10/2013	1 179	1 981 754	137 750	2 119 504
ZAC du Bas Terroir Rue de Tournai 59119 WAZIERS	02/07/2015	6 562	7 400 000	352 000	7 752 000
10-12 Rue du Temple 89000 AUXERRE	29/03/2016	420	684 893	75 500	760 393
25 Rue Thiers 64100 BAYONNE	30/09/2016	165	1 290 000	91 450	1 381 450
35 Rue du Sauvage 68100 MULHOUSE	16/12/2016	126	900 000	103 050	1 003 050
13 rue Michel Montaigne 33000 BORDEAUX	10/02/2017	352	3 225 000	290 489	3 515 489
24 Rue Maurice Fonvielle 31000 TOULOUSE	01/01/2013	600	1 170 000	0	1 170 000
Rue Marcel Queria 35600 REDON	01/01/2013	560	569 960	0	569 960
Lieu-dit "Clos Bardy" 47500 FUMEL	01/01/2013	1 000	165 000	0	165 000
44-46 Rue de la République 8000 CHARLEVILLE MEZIERE	01/01/2013	473	950 000	0	950 000
41-43 Rue de la Victoire de la Marne 52000 CHAUMONT	01/01/2013	677	885 000	0	885 000
22 Rue des Toiles 2100 SAINT QUENTIN	01/01/2013	262	870 000	0	870 000
ZI de Domfront - Rte de Domfront 61100 FLERS	01/01/2013	2 616	2 417 480	0	2 417 480
17 rue du Président Edouard Herriot 69001 LYON	14/09/2018	275	3 950 000	260 372	4 210 372
14 Place d'Armes 59300 VALENCIENNES	14/12/2018	443	2 450 000	266 050	2 716 050
172 Boulevard Gustave Flaubert 63000 CLERMONT FERRAND	27/12/2018	397	2 872 000	199 800	3 071 800
Clos de la Cristole - 600 chemin de l'herbe - route nationale 7 84000 AVIGNON	27/12/2018	337	1 665 500	116 700	1 782 200
383 Route de Vienne 69200 VENISSIEUX	27/12/2018	480	2 180 000	152 200	2 332 200
2/4 avenue de l'Impératrice 64200 BIARRITZ	10/01/2019	105	1 300 000	89 767	1 389 767
336 avenue André Maginot 37100 TOURS	20/07/2020	4 936	7 500 000	668 809	8 168 809
8 Rue Raoul Follereau 37000 TOURS	21/05/2021	1 477	2 950 000	0	2 950 000
Sous Total Commerces en Province		142 979	226 095 487	5 474 828	231 570 316
TOTAL COMMERCES		208 191	429 968 325	9 949 328	439 917 653

Entrepôts et activités en province

Total entrepôts et activités	0	0	0	0
Totaux	249 662	518 121 450	11 433 225	529 554 675

* Les surfaces ont été établies sur la base des données des rapports d'expertise.

Présentation des comptes annuels

État du patrimoine

	31/12/2023		31/12/2022	
	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	+ 1 720 000,00	+ 1 558 720,00	+ 1 720 000,00	+ 1 558 720,00
Amortissements droits réels	- 814 409,18		- 740 483,42	
Concessions				
Amortissements concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissements de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	+ 517 215 859,16	+ 531 356 280,00	+ 562 802 500,68	+ 609 947 781,44
Immobilisations en cours				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	- 2 326 628,08		- 2 224 540,00	
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	+ 23 786 408,30	+ 24 358 628,00	+ 23 786 408,30	+ 24 555 488,30
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Total I (placements immobiliers)	539 581 230,20	557 273 628,00	585 343 885,56	636 061 989,74
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées	+ 4 613 693,85	+ 4 578 451,92	+ 4 694 165,25	+ 4 729 367,00
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
Total II (immobilisations financières)	4 613 693,85	4 578 451,92	4 694 165,25	4 729 367,00
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépot de garantie...)	+ 52 499,09	+ 52 499,09	+ 29 021,52	+ 29 021,52
Dépréciation des Immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+ 10 731 793,74	+ 10 731 793,74	+ 8 876 748,50	+ 8 876 748,50
Autres créances	+ 2 044 766,40	+ 2 044 766,40	+ 1 733 506,89	+ 1 733 506,89
Provision pour dépréciation des créances	- 4 845 389,22	- 4 845 389,22	- 4 902 243,72	- 4 902 243,72
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	+ 51 843,25	+ 51 843,25	+ 50 183,05	+ 50 183,05
Fonds de remboursement	+ 866 175,00	+ 866 175,00		
Autres disponibilités	+ 5 416 230,99	+ 5 416 230,99	+ 5 482 430,86	+ 5 482 430,86
Total III (actifs d'exploitation)	14 317 919,25	14 317 919,25	11 269 647,10	11 269 647,10
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour Litiges et risques				
Dettes				
Dettes financières	- 39 916 593,76	- 39 916 593,76	- 76 831 888,31	- 76 831 888,31
Dettes d'exploitation	- 1 793 748,33	- 1 793 748,33	- 1 521 317,04	- 1 521 317,04
Dettes diverses	- 3 183 196,41	- 3 183 196,41	- 2 882 825,42	- 2 882 825,42
Dettes diverses/Distribution	- 9 823 324,30	- 9 823 324,30	- 9 841 401,98	- 9 841 401,98
Total IV (passifs d'exploitation)	-54 716 862,80	-54 716 862,80	- 91 077 432,75	- 91 077 432,75
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	+ 11 481,52	+ 11 481,52	+ 7 348,46	+ 7 348,46
Produits constatés d'avance			- 132 530,32	- 132 530,32
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	+ 103 001,34	+ 103 001,34	+ 156 741,14	+ 156 741,14
Total V (comptes de régularisation)	114 482,86	114 482,86	31 559,28	31 559,28
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	503 910 463,36		510 261 824,44	
Valeur estimée du patrimoine *		521 567 619,23		561 015 130,37

* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L214-109 du code Monétaire et Financier

Analyse de la variation des capitaux propres

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	31/12/2023
Capital				
Capital souscrit	443 678 733,00		-1 493 280,00	442 185 453,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission ou de fusion	145 752 381,68		501 342,00	146 253 723,68
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-93 591 173,57		-1 046 083,44	-94 637 257,01
Écarts d'évaluation				
Écarts de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable			182 140,00	182 140,00
Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés				
Plus-values	8 452 682,90		1 414 403,01	9 867 085,91
Moins-values			-6 875 061,80	-6 875 061,80
Réserves				
Report à nouveau	3 594 219,57	2 374 980,86		5 969 200,43
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice N-1	32 864 033,26	-32 864 033,26		
Résultat de l'exercice N			29 759 564,30	29 759 564,30
Acompte sur distribution				
Acomptes sur distribution N-1	-30 489 052,40	30 489 052,40		
Acomptes sur distribution N			-28 794 385,15	-28 794 385,15
Acomptes sur cession d'actifs immobiliers				
Total général	510 261 824,44		-6 351 361,08	503 910 463,36

* Conformément à l'article 27 des statuts, la prime d'émission est affectée, le cas échéant, aux moins-values sur cession d'éléments d'actifs immobiliers.

État des engagements hors bilan

Engagements donnés	Montant
Aval et cautions bancaires	
Échéances VEFA restantes	
Garanties hypothécaires sur emprunts	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	28 293 939
Emprunts et dettes financières divers	
Instruments financiers de couverture du risque de taux	
- Swap de taux sur emprunt hypothécaire	24 974 377
- Garantie de taux plafond sur emprunt hypothécaire	
Total	53 268 316

Engagements reçus	Montant
Aval et cautions bancaires locataires	1 843 468
Crédit Révolving non tiré au 31/12/2023	36 500 000
Instruments financiers de couverture du risque de taux	
- Swap de taux sur emprunt hypothécaire	24 974 377
- Garantie de taux plafond sur emprunt hypothécaire	
Total	63 317 845

Compte de résultat

	Au 31/12/23	Au 31/12/22
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	39 041 702,16	38 590 723,46
Charges facturées	7 539 954,60	7 003 402,64
Autres revenus locatifs	81 158,16	376 600,06
Produits des participations contrôlées	713 989,69	1 092 853,51
Produits annexes		
Produits annexes	292 143,25	79 804,31
Reprises de provisions	2 224 540,00	3 790 650,00
Transferts de charges immobilières	490 249,89	78 742,63
Total I : Produits Immobiliers	50 383 737,75	51 012 776,61
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	7 539 954,60	7 003 402,64
Travaux de gros entretiens	299 253,67	434 902,31
Charges d'entretien du patrimoine locatif	921 491,42	698 689,88
Charges annexes		
Autres charges Immobilières	2 476 302,28	2 245 406,69
Dotations aux provisions pour gros entretiens	2 326 628,08	2 224 540,00
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	73 925,76	73 925,76
Dépréciations des titres de participations contrôlés		
Total II : Charges Immobilières	13 637 555,81	12 680 867,28
Résultat de l'activité immobilière (A=I-II)	36 746 181,94	38 331 909,33
Produits d'exploitation		
Transferts de charges d'exploitation	154 380,66	398 613,00
Divers produits d'exploitation	5,42	1 022,71
Rentrée sur créances irrécouvrables	17 620,29	465 493,17
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation		
Reprises de provision pour créances douteuses	1 180 968,39	1 597 450,59
Total I : Produits d'exploitation	1 352 974,76	2 462 579,47
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	3 815 912,62	3 675 241,03
Honoraires de souscription	154 380,66	398 613,00
Diverses charges d'exploitation	783 080,50	1 157 342,31
Pertes sur créances irrécouvrables	611 980,28	348 590,10
Dotations aux amortissements d'exploitation	53 739,80	53 739,80
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciation des créances douteuses	1 124 113,82	1 131 952,81
Total II : Charges d'exploitation	6 543 207,68	6 765 479,05
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (B=I-II)	-5 190 232,92	-4 302 899,58
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées	283 918,95	265 935,60
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	403 860,45	122,60
Reprises de provisions sur charges financières		
Total I : Produits financiers	687 779,40	266 058,20
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	2 589 653,54	1 053 200,65
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	177 220,89	158 941,66
Dépréciations sur charges financières		
Total II : Charges financières	2 766 874,43	1 212 142,31
Résultat financier (C=I-II)	-2 079 095,03	-946 084,11
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	32 926 229,21	10 717,30
Reprise de provisions exceptionnelles		
Total I : Produits exceptionnels	32 926 229,21	10 717,30
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	32 643 518,90	229 609,68
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	32 643 518,90	229 609,68
Résultat exceptionnel (D=I-II)	282 710,31	-218 892,38
Résultat de l'exercice (A+B+C+D)	29 759 564,30	32 864 033,26
Total Général	85 350 721,12	53 752 131,58

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	Exercice 2023		Exercice 2022	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
Droits réels				
Bureaux				
Locaux commerciaux	905 591	1 558 720	979 517	1 558 720
Entrepôts et activités				
Total	905 591	1 558 720	979 517	1 558 720
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	88 153 125	89 165 000	85 541 822	93 235 000
Locaux commerciaux	429 062 734	442 191 280	458 327 569	494 332 781
Entrepôts et activités	-	-	18 933 109	22 380 000
Total	517 215 859	531 356 280	562 802 500	609 947 781
Immobilisations en cours				
Bureaux				
Locaux commerciaux				
Entrepôts et activités				
Participations contrôlées				
Titres de participation	23 786 408	24 358 628	23 786 408	24 555 488
Avances en compte courant et créances rattachées à des participations contrôlées				
Total	23 786 408	24 358 628	23 786 408	24 555 488
Total général	541 907 858	557 273 628	587 568 426	636 061 990

Titres de participation au 31 décembre 2023

	Valeurs comptables (en K€)	Valeurs estimées (en K€)	Résultat (en K€)*	Capitaux propres (en K€)	Quote-part détenue
MCF Retail High Income	4 614	4 578	284	284 010	1,56%
FIDIMMO	10 200	10 772	465	17 310	59,89%
EUREPA SUISSE*	13 586	13 586	249	9 209	35,00%

* L'exercice d'EUREPA SUISSE est clos le 30/09/2023, contrairement aux autres données indiquées dans ce tableau qui sont au 31/12/2023.

INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023, soumis à votre approbation, ont été établis dans le respect des dispositions figurant dans le Code monétaire et financier. Les règles comptables particulières applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, sont définies par l'arrêté du 7 juillet 2016 portant homologation du règlement n° 2016-03 du 15 avril 2016 de l'Autorité des normes comptables.

Leur établissement respecte les principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices en se plaçant dans la perspective de continuité de l'exploitation.

Les états financiers annuels comprennent les documents suivants :

- un état du patrimoine, composé d'une colonne « Valeurs bilantielles » reprenant le coût historique de chaque actif et passif et d'une colonne « Valeurs estimées » la valeur estimée du patrimoine
- un tableau de variation des capitaux propres,
- un compte de résultat,
- une annexe et un état de hors bilan

Placements immobiliers

Les placements immobiliers sont constitués des actifs détenus directement ou indirectement par la SCPI. Ils peuvent prendre la forme soit de droits réels, de concessions, de constructions sur sol d'autrui, soit de terrains ou de constructions locatives y compris en l'état futur d'achèvement ou soit de titres financiers contrôlés.

Les terrains et constructions locatives qui constituent l'essentiel des placements immobiliers de la SCPI sont inscrits pour leur valeur d'acquisition, hors frais et hors droit, auxquels s'ajoutent les éventuels travaux réalisés. Les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner sont comptabilisés en moins de la prime d'émission.

Postérieurement à leur date d'entrée dans le patrimoine, les actifs immobiliers et les terrains ne font l'objet ni d'un amortissement, ni d'une dépréciation.

Valeurs vénales des immobilisations locatives

L'évaluation des actifs immobiliers est arrêtée par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation en valeur vénale des actifs immobiliers réalisée par CBRE VALUATION, expert immobilier indépendant. Celle-ci est reprise dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, pour sa valeur hors droits.

Les expertises immobilières ont été établies en conformité avec le rapport COB (AMF) du 3 février 2000 dit « Barthès de Ruyter » sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés faisant appel public à l'épargne.

Les actifs immobiliers sont évalués par les experts par le croisement de deux méthodes : la méthode par le revenu (l'expert retenant la méthode par la capitalisation du loyer net) recoupée avec la méthode par comparaison directe avec les prix des transactions constatés sur le marché sur des biens équivalents en nature et en localisation. Chaque actif immobilier fait l'objet d'une expertise tous les cinq ans incluant la visite du site, une actualisation de l'expertise étant réalisée annuellement au cours des quatre années restantes.

Dans le contexte économique actuel, la valorisation du patrimoine (détenu directement ou indirectement) a été établie conformément aux méthodes décrites dans la note d'information de la SCPI. Elle pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SCPI, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes

de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par les experts et arrêtées par la Société de Gestion sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

Évaluation des titres, parts et actions détenus par la SCPI

Les titres détenus par la SCPI sont comptabilisés pour leur coût historique d'acquisition. Leur valeur estimée correspond à leur actif net réévalué.

Plan pluriannuel d'entretien et provision pour gros entretiens

La Société de Gestion établit pour chaque actif immobilier un plan d'entretien à cinq ans dont l'objectif est de prévoir les dépenses de gros entretiens ainsi que la répartition de leur prise en charge sur plusieurs exercices. Une provision pour gros entretiens est comptabilisée et constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restant à courir entre la date de clôture et la date de réalisation de la dépense.

Évaluation des dépréciations sur créances immobilières

A chaque arrêté trimestriel et annuel, la Société de Gestion procède à une revue systématique des créances locataires impayées depuis plus de trois mois. Une provision pour dépréciation est constituée à hauteur de la créance impayée, après déduction éventuelle du dépôt de garantie ou de la caution, dès l'instant où il existe un risque de non-recouvrement.

■ Concernant la comptabilisation des loyers, les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.

■ Quant aux risques locatifs et aux créances clients, une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Plus et moins-values sur cession d'immeubles locatifs

Les plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles sont directement comptabilisées dans les capitaux propres. Le solde créditeur peut être distribué après approbation par l'assemblée générale.

Prélèvements sur la prime d'émission

Les commissions de souscription versées à la Société de Gestion, les frais d'acquisition des immeubles, les honoraires de suivi des gros entretiens et des investissements sur les immeubles ainsi que la TVA non récupérable sont prélevés sur la prime d'émission.

Par ailleurs, la prime d'émission peut être affectée sur les moins values réalisées sur cession d'éléments d'actifs.

Fonds de remboursement

Afin de fluidifier le marché, un fonds de remboursement a été constitué au cours de l'exercice dans le cadre des dispositions de l'article 8-2° du titre 1 des statuts de la SCPI. Le fonds de remboursement est alimenté par les produits nets de cessions totales ou partielles des actifs de l'exercice, sur arbitrage de la société de gestion, dans un compte bancaire spécifique à l'actif du bilan.

Dans le cadre de cette disposition, la société de gestion a limité le nombre de parts remboursables par ce fonds à 100 parts par porteur au prix de 175 €, et sur demande expresse des porteurs par retour de courrier.

Lors du remboursement des parts :

- Le capital de la SCPI est réduit à hauteur de la valeur faciale des parts des cédants ;
- La prime d'émission pour le montant net du début d'exercice et les plus ou moins values de cession d'immeuble sont réduites à hauteur de la quote-part des parts remboursées.

En contrepartie :

- Le compte bancaire du fonds de remboursement est crédité pour le montant versé aux cédants ;
- La différence est portée au crédit du compte de capitaux propres spécifique « Ecart de remboursement de part ».

Les produits nets de cessions (totales ou partielles) affectés au fonds de remboursement pour 2 000 K€ sont les suivants :

- Nogent-le-Rotrou (26/01/2023) = 545 K€
- Gruissan (02/02/2023) = 476 K€
- Bressuire (06/09/2023) = 118 K€
- Ezanville (08/09/2023) = 861 K€

Le total des parts remboursées au 31/12/2023 représente 1 019 K€, soit un écart de remboursement constaté en capitaux propres de 182 K€. Nous précisons que le montant de 1 019 K€ représente les remboursements relatifs aux mois de juillet 2023 à octobre 2023 compris, effectivement réalisés avant le 31/12/2023. En effet, les remboursements relatifs aux mois de novembre et décembre 2023 ont été réalisés début 2024, de sorte qu'ils apparaîtront dans les comptes de l'exercice 2024. En intégrant ces deux mois complémentaires, le total des parts remboursées au 31/12/2023 représente 1 256 K€.

Le solde du Fonds de remboursement figurant à l'actif de la société est de 866 K€ au 31/12/2023. Comme indiqué ci-dessus, le solde de 866 K€ n'intègre pas les remboursements de parts relatifs aux mois de novembre et décembre 2023, dont les remboursements effectifs sont intervenus début 2024. En tenant compte de ces deux mois complémentaires, le solde du fonds de remboursement ressort à 629 K€.

Autres informations

Les comptes annuels au 31 décembre 2023 ont été préparés en tenant compte du contexte évolutif de la crise économique liée au conflit russo-ukrainien et des difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2023 ont été réalisées dans un environnement restant sujet à une incertitude. Il pourrait être possible que les résultats futurs des opérations de la Société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2023 et ce, en considération du contexte politique actuel. ■

Compléments d'informations relatifs à l'état du patrimoine

État des immobilisations locatives

Éléments	Valeurs brutes au 01/01/2023	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2023
Droits réels	1 720 000,00			1 720 000,00
Concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Terrains et Constructions locatives	562 802 500,68	2 316 865,86	47 903 507,38	517 215 859,16
Immobilisations en cours				
Total	564 522 500,68	2 316 865,86	47 903 507,38	518 935 859,16

État des amortissements des immobilisations locatives

Éléments	Amortissement au 01/01/2023	Augmentation	Diminution	Amortissement au 31/12/2023
Droits réels	740 483,42	73 925,76		814 409,18
Concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Total	740 483,42	73 925,76		814 409,18

État des provisions liées aux placements immobiliers

Éléments	Provisions au 01/01/2023	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2023
Dépréciation exceptionnelle immobilisations locatives				
Gros entretiens	2 224 540,00	2 326 628,08	2 224 540,00	2 326 628,08
Provisions pour risques et charges				
Total	2 224 540,00	2 326 628,08	2 224 540,00	2 326 628,08

État des provisions pour gros entretiens

	Montant provision au 31/12/2022	Dotations		Reprises		Montant provision 31/12/2023
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	Vente d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	
Dépenses sur 2023	1 648 300	-	-	299 254	1 349 046	-
Dépenses sur 2024	202 240	-	1 533 008	-	202 240	1 533 008
Dépenses sur 2025	211 800	-	387 120	-	211 800	387 120
Dépenses sur 2026	52 800	-	262 500	-	52 800	262 500
Dépenses sur 2027	109 400	-	87 600	-	109 400	87 600
Dépenses sur 2028	-	-	56 400	-	-	56 400
Total PGE	2 224 540	-	2 326 628	299 254	1 925 286	2 326 628

État des titres financiers

Éléments	Valeurs brutes au 01/01/2023	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2023
Immobilisations financières contrôlées	23 786 408,30			23 786 408,30
Immobilisations financières non contrôlées	4 694 165,25		80 471,40	4 613 693,85
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Total	28 480 573,55		80 471,40	28 400 102,15

État des échéances des créances et des dettes

Créances	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
Actifs immobilisés	52 499,09	52 499,09	
Créances locataires	10 731 793,74	10 731 793,74	
Autres créances	2 044 766,40	2 044 766,40	
Charges constatées d'avance	11 481,52	11 481,52	
Autres comptes de régularisation	103 001,34	103 001,34	
Total	12 943 542,09	12 943 542,09	

Dettes	Montants bruts	À un an au plus	À plus d'un an et 5 ans au plus	À plus de 5 ans
Dettes financières	39 916 593,76	1 347 793,14	30 735 122,09	7 833 678,53
Dettes d'exploitation	1 793 748,33	1 793 748,33		
Dettes diverses	3 183 196,41	3 183 196,41		
Dettes diverses / Distributions	9 823 324,30	9 823 324,30		
Produits constatés d'avance				
Total	54 716 862,80	16 148 062,18	30 735 122,09	7 833 678,53

État des provisions liées aux créances clients

Éléments	Provisions au 01/01/2023	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2023
Dépréciations des créances clients	4 902 243,72	1 124 113,82	1 180 968,39	4 845 389,22
Total	4 902 243,72	1 124 113,82	1 180 968,39	4 845 389,22

Compléments d'informations relatifs aux capitaux propres

État des capitaux propres

	Valeurs brutes au 01/01/2023	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2023
Capital	443 678 733,00		1 493 280,00	442 185 453,00
Prime d'émission	83 061 025,67	501 342,00		83 562 367,67
Prélèvement sur prime d'émission	-57 265 194,59	0,00	1 046 083,44	-58 311 278,03
Prime de fusion	62 691 356,01			62 691 356,01
Prélèvement sur prime de fusion	-36 325 978,98			-36 325 978,98
Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable		182 140,00		182 140,00
Ecarts de réévaluation				
Plus ou Moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	8 452 682,90	4 188 883,06	9 649 541,85	2 992 024,11
Total	504 292 624,01	4 872 365,06	12 188 905,29	496 976 083,78

Affectation du résultat N-1

Éléments	Montants bruts 01/01/2023	Affectation	Montants bruts 31/12/2023
Report à Nouveau	3 594 219,57	2 374 980,86	5 969 200,43
Total	3 594 219,57	2 374 980,86	5 969 200,43

Compléments d'informations relatifs au compte de résultat

Éléments	Valeurs 31/12/2023	Valeurs 31/12/2022	Variations
Autres Charges immobilières			
Charges locatives non récupérables	884 370,23	829 253,56	55 116,67
Frais d'acquisitions et d'arbitrages, honoraires divers	1 107 901,69	763 021,84	344 879,85
Impôts et taxes non récupérables	484 030,36	653 131,29	-169 100,93
Total	2 476 302,28	2 245 406,69	230 895,59

Produits annexes immobiliers			
Produits annexes	292 143,25	79 804,31	212 338,94
Transfert de charges sur honoraires d'acquisitions			
Transfert de charges sur honoraires de ventes	453 112,77	5 813,00	447 299,77
Transfert de charges sur prime d'émission	37 137,12	72 929,63	-35 792,51
Total	782 393,14	158 546,94	623 846,20

Éléments	Valeurs 31/12/2023	Valeurs 31/12/2022	Variations
Autres Charges d'exploitation			
Honoraires divers (dont commissaires aux comptes, expert immobilier et dépositaire)	561 842,22	367 257,40	194 584,82
Impôts et taxes (CVAE, CFE, TVA déductible non récupérable)	108 090,80	477 877,08	-369 786,28
Autres charges d'exploitation	113 147,48	312 207,83	-199 060,35
Total	783 080,50	1 157 342,31	-374 261,81

Produits d'exploitation			
Transfert de charges d'exploitation	154 380,66	398 613,00	-244 232,34
Autres produits d'exploitation	5,42	1 022,71	-1 017,29
Total	154 386,08	399 635,71	-245 249,63

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

Au cours de l'exercice 2023, des honoraires de gestion ont été facturés entre la société de gestion et FICOMMERCE selon les modalités reprises dans le rapport spécial du commissaire aux comptes.

Aucune transaction n'a été effectuée entre FICOMMERCE et des sociétés gérées par la même Société de Gestion. ■

Événements postérieurs à la clôture de l'exercice

Le durcissement de la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne (BCE) marque la fin d'un cycle immobilier et ouvre un nouveau paradigme pour les acteurs immobiliers : le ralentissement brutal de la collecte nette des véhicules, couplé à un marché de l'investissement à l'arrêt et à une baisse des valeurs d'expertise conduit à une refonte en profondeur des allocations stratégiques des différents acteurs à la fois privés et institutionnels. Au-delà des fondamentaux que constituent le rendement courant issu des revenus locatifs et le taux d'occupation financiers (TOF), les analyses de risques sont plus que jamais requises dans cet environnement macroéconomique et financier incertain, exacerbé

par les conflits géopolitiques dont les répercussions sont de plus en plus complexes à appréhender.

Au niveau de la SCPI FICOMMERCE, ces événements pourraient impacter plus ou moins sensiblement de nombreux facteurs : le rendement locatif et le rendement en capital ; la valorisation des immeubles ; la pérennité des revenus locatifs ; la qualité de crédit des locataires et le respect des covenants bancaires. En conséquence, la visibilité en terme de perspectives économiques et financières est aujourd'hui fortement réduite et exige la plus grande prudence et terme de prospective pour anticiper au mieux les évolutions sociétales.

État des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la SCPI

	Montant total	Montant par part
Nombre de parts au 31/12/2023 : 2 890 101		
Placements immobiliers	544 194 924,05	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	-40 284 460,69	
Valeur comptable	503 910 463,36	174,36
Valeur vénale des immobilisations locatives	561 852 079,92	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	-40 284 460,69	
Valeur de réalisation	521 567 619,23	180,47
Commissions de souscription au moment de la reconstitution	62 316 016,98	
10 % HT du prix de souscription		
Total	62 316 016,98	
Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice		
Frais de notaire et droit d'enregistrement 6,99 %	39 276 533,60	
Total	39 276 533,60	
Valeur de reconstitution	623 160 169,81	215,62

⁽¹⁾ Les autres actifs nets correspondent à l'actif circulant net sous déduction des provisions pour risques et charges et des dettes.

1. LE CONTRÔLE INTERNE

1.1. Les sources réglementaires

En tant que Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), FIDUCIAL Gérance est soumise à des dispositions notamment légales et réglementaires strictes en matière de contrôle interne dont les sources sont les suivantes :

1. Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, dans ses livres III et IV ;
2. Le Code monétaire et financier, dans son Chapitre IV du Livre II ;
3. Le « Code de déontologie de la gestion des SCPI » de l'association professionnelle dont elle est membre (ASPIM) et qui est annexé au contrat de travail de chacun des salariés de la Société de Gestion ;
4. L'ensemble des procédures internes définies par la Société de Gestion pour l'ensemble de ses activités.

1.2 Les principes d'organisation

Le dispositif de contrôle interne de FIDUCIAL Gérance répond aux principes suivants :

- l'exhaustivité du contrôle interne : s'applique aux risques de toute nature et à toutes les activités de FIDUCIAL Gérance, il s'étend à l'externalisation d'activités notamment celles confiées aux délégataires. Cette couverture exhaustive des activités et des risques est recensée et pilotée au moyen d'une cartographie dédiée revue annuellement ;
- la responsabilité des opérationnels : une grande partie du Contrôle Permanent est intégrée dans l'organisation opérationnelle, sous la responsabilité directe des équipes opérationnelles. En effet, chaque responsable a, à son niveau, le devoir d'un contrôle efficace des activités placées sous sa responsabilité ;
- la séparation des tâches, notamment d'engagement et de contrôle : elle s'exerce particulièrement entre l'origination et l'exécution des opérations, leur comptabilisation, leur règlement, et leur contrôle ; elle se traduit aussi par la mise en place de fonctions spécialisées indépendantes :

1. La production comptable des SCPI (tenue de la comptabilité courante, travaux d'arrêté et fiscalité) déléguée au service Comptabilité Branche Réglementée de FIDUCIAL Staffing, une entité du Groupe FIDUCIAL, est mise en place depuis l'arrêté du 31 décembre 2014 ;
2. La préparation des règlements aux associés et des encaissements par une cellule dédiée et indépendante au sein de la Direction Financière de FIDUCIAL Gérance ;

3. La séparation claire entre les acteurs du Contrôle Permanent et ceux du Contrôle Périodique ;

- la formalisation et la maintenance d'un corps de procédures. Ces procédures font l'objet d'une actualisation constante et sont mises à disposition de l'ensemble des collaborateurs au moyen de l'intranet et du réseau partagé ;
- l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents (dits de 1^{er} niveau et de 2^e niveau) et des contrôles périodiques (dits de 3^e niveau) ;
- le maintien en condition opérationnel du plan de reprise d'activité (« PRA ») est placé sous la responsabilité conjointe de la Direction Générale de FIDUCIAL Gérance et de la Direction des Systèmes d'Information (« DSI ») du Groupe FIDUCIAL. Des tests de restauration du PRA sont effectués par la DSI à intervalles réguliers sur l'ensemble des applications métier et le résultat de ces tests est communiqué au Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne.

1.3 Le pilotage du dispositif de contrôle interne

Dans le souci de se conformer à l'esprit de la Loi sur la Sécurité Financière concernant notamment les procédures d'organisation et de contrôle, votre Société de Gestion s'est dotée depuis le 27 mai 2008, date d'obtention de son agrément en qualité de Société de Gestion de Portefeuille, d'un Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (« RCCI ») permettant ainsi de se conformer aux modalités de contrôles et d'établissement de procédures prévues dans le Règlement Général de l'AMF. Le RCCI est en charge du pilotage du dispositif de conformité et de contrôle interne. Il veille à sa cohérence et à son efficacité. Il est hiérarchiquement rattaché au Directeur Général de FIDUCIAL Gérance. La coordination de l'ensemble des questions relatives au contrôle interne et aux risques fait l'objet de présentations périodiques aux membres du Comité Exécutif de FIDUCIAL Gérance via un Comité des risques et au Comité de Coordination et de Contrôle Interne du Groupe FIDUCIAL.

1.4 Les acteurs du dispositif de contrôle interne

1.4.1 Les acteurs du contrôle permanent

Les premiers acteurs du Contrôle Permanent sont :

- les opérationnels (qu'ils soient dans les activités commerciales, dans des rôles plus administratifs ou encore dans les fonctions supports). Ils exercent des contrôles directement sur les opérations qu'ils traitent et dont ils sont responsables ;

- leur hiérarchie, qui exerce des contrôles et une revue matérialisée, dans un corpus de procédures opérationnelles.

Ces contrôles (opérationnels et hiérarchiques) sont désignés comme des contrôles permanents de 1^{er} niveau.

Le contrôle permanent de 2^e niveau, ainsi que la fonction de conformité, sont placés sous la responsabilité du RCCI. À ce titre, ce dernier s'assure de la pertinence et de l'efficacité du dispositif de contrôle interne au regard de la cartographie des risques opérationnels identifiés.

En outre, il s'assure du respect de la conformité des activités de la Société de Gestion qui se définit comme « le respect des dispositions législatives et réglementaires, des normes professionnelles ». La Conformité s'articule notamment autour des thématiques suivantes :

- la primauté du respect de l'intérêt du client ;
- la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme ;
- la prévention et la gestion des conflits d'intérêt ;
- l'éthique professionnelle ;
- le respect des exigences en matière de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance.

Ces thématiques sont reprises dans les procédures internes, dites transversales, s'appliquant à l'ensemble des collaborateurs. Ces règles font l'objet d'une formation systématique en cas de mise à jour ou lors de l'arrivée de tout nouveau collaborateur de FIDUCIAL Gérance.

Plus particulièrement, FIDUCIAL Gérance a mis en place un cadre de prévention et de gestion des conflits d'intérêts afin d'assurer la protection et la primauté des intérêts des clients de la Société de Gestion. À cet effet, la société dotée d'une cartographie des conflits d'intérêts, actualisée régulièrement, d'une procédure et d'un registre des conflits potentiels et/ou avérés.

En complément, FIDUCIAL Gérance a mis en place des procédures adéquates pour identifier, mesurer et contrôler, pour chaque FIA géré, les risques financiers (liquidité, contrepartie et marché). FIDUCIAL Gérance appliquant le principe de proportionnalité dans son organisation de la fonction permanente de gestion des risques, cette fonction est assurée par le Directeur Général de FIDUCIAL Gérance, qui délègue le calcul des indicateurs à la Direction Financière. Ces indicateurs sont produits trimestriellement et examinés lors du Comité des Risques qui se réunit chaque trimestre.

1.4.2 Les acteurs du contrôle périodique

Les contrôles périodiques (dits contrôles de 3^e niveau) sont exercés de manière indépendante par la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne du Groupe FIDUCIAL qui a vocation à intervenir sur l'ensemble du Groupe ou, le cas échéant, par un prestataire extérieur dans le cadre d'un contrat spécifique.

2. LE CONTRÔLE EXTERNE

En outre, le fonctionnement et la gestion de votre SCPI sont contrôlés par voie externe :

2.1 Par le Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance a pour mission d'assister la Société de Gestion dans ses tâches et de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport sur la gestion de la SCPI et sur l'exécution de sa mission. En outre, le Conseil de Surveillance exerce son rôle de vérification et de contrôle à l'appui des documents, tableaux de bord, annexes et renseignements se rapportant à l'activité de la Société, fournis par la Société de Gestion à son initiative ou à la demande du Conseil.

2.2 Par les Commissaires aux Comptes

Le Commissaire aux Comptes audite et vérifie les comptes de votre SCPI et opère aussi des revues périodiques du dispositif de contrôle interne mis en place au sein de la Société de Gestion.

2.3 Par le Dépositaire

L'Assemblée Générale Mixte du 12 juin 2014 a ratifié la désignation de CACEIS BANK FRANCE en qualité de dépositaire de votre SCPI à la suite de l'adoption de la Directive dite « AIFM » 2011/61/UE du 08 juin 2011.

Les missions du dépositaire consistent notamment à :

- veiller au suivi adéquat des flux de liquidités du FIA ;
- assurer la garde des actifs, c'est-à-dire vérifier leur propriété et assurer la tenue d'un registre permettant de l'attester (cette mission porte sur les actifs immobiliers du FIA, ainsi que sur les instruments financiers) ;
- assurer une mission générale de contrôle de la régularité des décisions du FIA ou de sa Société de Gestion de Portefeuille (incluant la vérification de l'existence et de l'application de procédures appropriées et cohérentes sur différentes thématiques, ainsi que sur la mise en place d'un plan de contrôle *a posteriori*).

3. LE CONTRÔLE DES RISQUES

Tel que la réglementation le prévoit, FIDUCIAL Gérance a établi et maintient opérationnelle une fonction permanente de gestion des risques. Cette fonction est séparée sur le plan fonctionnel et hiérarchique des unités opérationnelles.

La fonction permanente de gestion des risques est l'organe chargé de mettre en œuvre la politique de gestion des risques définie par la Société.

FIDUCIAL Gérance applique le principe de proportionnalité dans la mise en œuvre de sa politique de gestion des risques. La fonction permanente de gestion des risques est assurée par le Directeur Général de FIDUCIAL Gérance. Celui-ci délègue le calcul des indicateurs à la Direction Financière.

Profil de risque :

■ Risque de contrepartie / crédit

Le premier volet du risque de contrepartie se concentre sur les contreparties bancaires. Il s'agit de s'assurer :

- du rapport encours bancaires / valeur de réalisation de chaque SCPI ;
- qu'aucune SCPI n'est surexposée dans une banque ;
- du rating Standards & Poors de chaque établissement bancaire, afin de s'assurer qu'aucune banque n'est en difficulté financière ce qui pourrait nécessiter que les dépôts soient transférés dans un autre établissement.

Le risque de contrepartie locative est le deuxième volet. Il est analysé au travers de différents indicateurs qui sont le poids des locataires au sein d'une SCPI, l'analyse du risque de crédit des locataires, des acquisitions réalisées, le suivi des contentieux et des échéances des baux.

■ Risque de liquidité – blocage du marché des parts

Le suivi du risque de liquidité des parts consiste à s'assurer que les associés qui désirent vendre leurs parts pourront le faire dans un délai raisonnable. À ce titre, la Société de Gestion suit le nombre de parts en attente de cession (SCPI à capital fixe) ou retrait (SCPI à capital variable) et leur ancienneté.

Par ailleurs, pour les SCPI à capital fixe, elle suit les prix d'exécution.

■ Risque de liquidité – risque sur emprunt bancaire

Le risque sur emprunt bancaire permet de suivre les encours d'emprunt, leur taux et leurs couvertures, leur échéance et le ratio d'endettement.

■ Risque de marché

Le risque de marché réside, d'une part, dans le risque de perte de valeur d'un actif (marché immobilier) et, d'autre part, dans le risque de taux / risque de change, notamment lorsqu'un fond contracte un emprunt à taux variable (coût réel et sensibilité de la dette).

■ Risque opérationnel

Le risque opérationnel correspond au risque de perte résultant de l'inadéquation de processus internes et de défaillances liées aux personnes et aux systèmes de la SGP, ou résultant d'événements extérieurs, y compris le risque juridique et le risque de documentation. ■

Politique de rémunération

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011, dite « Directive AIFM », concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (« GFIA »), la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés.

Compte tenu de l'analyse de ces fonctions, **huit (8) collaborateurs** ont été identifiés, pour l'exercice 2022-2023, comme preneurs de risque.

La Société de Gestion retient un certain nombre de critères d'application du principe de proportionnalité prévus dans cette Directive, à savoir :

- la structure juridique du GFIA ou de celle des FIA gérés : FIDUCIAL Gérance est détenue majoritairement par FIDUCIAL Asset Management et n'a pas de filiale ;
- la complexité de la structure de gouvernance interne du GFIA : la gouvernance de FIDUCIAL Gérance repose sur un Conseil d'Administration, une Direction Générale et un ensemble d'instances métier adaptées à son activité. En cela, la structure de la gouvernance peut être considérée comme non-complexe.

De plus, les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un comité d'investissement et d'arbitrage et non à la seule initiative d'un gérant de FIA ;

- la nature et la complexité de l'activité de la Société de Gestion : la Société de Gestion gère des produits complexes et des produits non complexes (SCPI et FIA par objet) ;
- le niveau de la rémunération variable des collaborateurs et la ventilation entre rémunération fixe et rémunération variable.

Le comité de rémunération, mis en place au niveau du Conseil d'Administration de FIDUCIAL Gérance, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an et la dernière réunion s'est tenue le **21 mai 2024**.

FIDUCIAL Gérance a mis en place une politique de rémunération conforme aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (dite « Directive AIFM »).

Le montant total des rémunérations brutes (fixes et variables) versées par FIDUCIAL Gérance pour l'exercice 2022-2023 a représenté **3,2 millions d'euros** pour un effectif de **70 personnes** au 30 septembre 2023.

Ce montant total se décompose en :

- Montant total des rémunérations fixes versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : **3 millions d'euros** soit **94 %** du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel ;
- Montant total des rémunérations variables versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : **0,2 million d'euros**, soit **6 %** du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.

Compte tenu de la structure des F.I.A. gérés et de la politique de rémunération arrêtée, il n'est pas fait application de « carried interest ». ■

Présentation des modifications statutaires proposées dans le cadre de la gestion du marché des parts*

En considération du contexte actuel mettant à l'épreuve la fluidité ainsi que la liquidité du marché des parts de l'ensemble des SCPI de la place et en considération de l'évolution de la doctrine de l'Autorité des marchés financiers à ce sujet, la Société de Gestion souhaite doter votre SCPI de plusieurs outils de gestion de la liquidité s'ajoutant à la faculté de suspension de la variabilité du capital et à celle de mise en place d'un fonds de remboursement de manière à permettre une gestion de votre SCPI adaptée et adaptable en fonction du contexte de marché en assurant via lesdits outils, une certaine fluidité et liquidité du marché des parts en cas de période de stress.

Les outils de gestion de la liquidité proposés sont au nombre de quatre (4), applicables, **temporairement, distinctement ou conjointement** et ce, en fonction du contexte tout en privilégiant l'intérêt des Associés.

Leur mise en oeuvre n'est pas rétroactive et ne peut prendre effet que, sur décision de la Société de Gestion, dès lors qu'un manque de fluidité ou/et de liquidité du marché des parts sera constaté par celle-ci et ce, après l'adoption des résolutions extraordinaires soumises au vote de l'Assemblée Générale et l'obtention du nouveau visa.

Les quatre (4) outils de liquidité objet des onzième (11^{ème}) à quatorzième (14^{ème}) résolutions sont les suivants :

Possibilité de compensation différée des retraits sur les douze (12) derniers mois – Onzième résolution :

Il est proposé aux Associés de permettre à la Société de Gestion de gérer la compensation des demandes de souscription et de retrait de la SCPI sur une période différée de douze (12) mois à compter des demandes de retrait (**la Période de Compensation**) et ce, **à condition que les fonds provenant desdites souscriptions ne soient pas encore affectés à un investissement**. L'instauration d'un tel mécanisme de gestion de la liquidité permettrait que les demandes de retrait enregistrées sur un mois donné puissent ainsi être compensées avec les souscriptions réalisées sur les douze (12) derniers mois et **non encore investies**. Cet outil de gestion de la liquidité du marché des parts contribuerait ainsi, en cas d'augmentation importante des demandes de retrait, de fluidifier le marché des parts de votre SCPI par un lissage rétroactif sur douze (12) mois des demandes de retrait par rapport aux souscriptions réalisées sur ladite période. Ledit mécanisme serait en outre conditionné au respect de l'encadrement de sortie des Associés développé ci-après.

Afin de permettre à la Société de Gestion de pouvoir utiliser ce mécanisme de gestion de la liquidité déjà mis en place par certaines sociétés de gestion de la place, il est proposé les modifications statutaires ci-après :

a) le point 1.1 « Principe du retrait » du point 1° « retrait des associés » de l'article 8 « Retrait des associés – Fonds de remboursement » désormais rédigé comme suit :

« 1.1 Principe du retrait

Conformément aux dispositions régissant les SCPI à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI, partiellement ou en totalité.

~~Le capital social de la SCPI ne pourra diminuer du fait des retraits, qui ne seront pris en considération qu'en contrepartie d'une souscription correspondante.~~

~~Les demandes de retrait doivent être compensées par des souscriptions.~~ Un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, ~~des demandes de souscription d'un montant suffisant des fonds, non encore affectés à un investissement, d'un montant suffisant provenant des demandes de souscription effectuée dans les~~

douze (12) mois précédant la demande de retrait (la « Période de Compensation ») et sous réserve de la limite prévue au 1.2 ci-dessous.

Afin de faire face aux demandes de retrait de parts, la Société de Gestion peut, si elle le juge utile, constituer un « fonds de remboursement » dans les conditions prévues au paragraphe 2° du présent article.

Le remboursement s'opère dans les conditions ci-après. »

b) le premier paragraphe du point 1.2.1 « Mode de transmission et d'inscription des demandes de retrait » du point 1.2 « Modalités de retrait » de l'article 8 « Retrait des associés – Fonds de remboursement » désormais rédigé comme suit :

« 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 d'un formulaire prévu à cet effet. Les demandes de retrait ne peuvent pas être transmises par fax ou par mail. Elles sont, dès réception, inscrites sur un registre et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription ~~dans la limite où il existe des souscriptions~~ **sous réserve de l'existence de fonds suffisants dont le montant est déterminé selon les modalités prévues au 1.1 ci-dessus.** »

c) le point 1.2.2 « Délai de remboursement » du point 1.2 « Modalités de retrait » de l'article 8 « Retrait des associés – Fonds de remboursement » désormais rédigé comme suit :

« 1.2.2 Délai de remboursement

~~Dans le cas où il existe une contrepartie~~ **Sous réserve de l'existence de fonds suffisants dont le montant est déterminé selon les modalités prévues au 1.1 ci-dessus**, le règlement du retrait intervient dans un délai maximum d'un (1) mois à compter de la réalisation de la demande de retrait au moyen du formulaire prévu à cet effet. »

d) le point 1.4 « Prix de retrait » du point 1° « retrait des associés » de l'article 8 « Retrait des associés – Fonds de remboursement » désormais rédigé comme suit :

« 1.4 Prix de retrait

La valeur de retrait d'une part correspond au montant du nominal majoré de la prime d'émission (soit le prix de souscription en vigueur à la date de retrait), diminué d'un montant correspondant à la commission de souscription hors taxes (H.T.).

La demande de retrait est compensée par des demandes de souscription. Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

En cas de modification du prix de souscription des parts au cours de la Période de Compensation, le prix de retrait ne peut être ni supérieur à la valeur de réalisation, ni au prix de souscription, diminué des commissions de souscription, le moins élevé constaté durant la période de compensation.

En cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe les associés ayant demandé le retrait, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au plus tard la veille de la date d'effet.

En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix, conformément aux dispositions de l'article 422-219 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers. Cette information est contenue dans la lettre de notification. »

Encadrement de la sortie des Associés par la mise en place d'une « gate » - Douzième résolution :

Il est proposé aux Associés la mise en place d'une limite annuelle des demandes de retrait de part (Gate) par Associé en vue de réguler le marché des parts et d'assurer une fluidité de celui-ci à l'ensemble des Associés en procédant à un encadrement de la sortie des Associés adaptable par la Société de Gestion à la situation particulière du marché des parts de la SCPI à un instant donné. Ce mécanisme de Gate est couramment pratiqué dans d'autres fonds d'investissements dont les OPCI notamment. Cette limite annuelle adaptable à tout instant par la Société de Gestion en fonction du fonctionnement du marché des parts et fixée dans la note d'information, laquelle devra être modifiée lors de chaque changement de la limite, ne pourra en aucun cas être inférieure à 0,5 % du capital de votre SCPI tel qu'il existe au 1er janvier de l'exercice en cours. En l'espèce, sur la base du capital de votre SCPI au 1^{er} janvier 2024 s'élevant à 442 185 453 €, la limite annuelle que pourrait mettre en place la Société de Gestion ne pourrait pas être inférieure au montant de 2 210 927 € correspondant à 14 450 parts en demande de retrait par associé. En conséquence, en cas de mise en œuvre de cet outil de gestion de la liquidité, la demande de retrait d'un associé ne pourra pas être supérieure à 14 450 parts sur un an dans le cas où la Société de Gestion décide de fixer le plafond annuel de sortie des Associés à 0,5 % du capital de la Société, limite statutaire proposée du plafonnement. Bien entendu, en considération du fonctionnement du marché des parts de votre SCPI, ce plafond pourrait être fixé à 1 %, 2 %, ... par la Société de Gestion dans la note d'information mais ne pourra jamais être fixé en deçà des 0,5 % du capital de la SCPI fixés statutairement. Dans un premier temps, la Société de Gestion envisage que le plafond annuel de sortie des Associés corresponde à la limite fixée statutairement, soit 0,5 % du capital social et ce, en considération de la situation actuelle du marché des parts.

Afin de permettre à la Société de Gestion de pouvoir utiliser ce mécanisme de gestion de la liquidité pratiqué dans d'autres fonds d'investissement, il est proposé la modification statutaire ci-après :

le premier paragraphe du point 1.2 « Modalités de retrait » du 1^{er} « Retrait des associés » de l'article 8 « Retrait des associés – Fonds de remboursement » désormais rédigé comme suit :

« Un même associé ne peut passer qu'un (1) ordre de retrait à la fois. L'ordre de retrait d'un associé ne peut porter sur un nombre de parts représentant ensemble une valeur nominale supérieure à un plafond fixé par la Société de Gestion et indiqué dans la note d'information de la SCPI, sans que ce plafond ne puisse être inférieur à 0,5 % du capital de la Société tel qu'il existe au 1er janvier de l'exercice en cours. »

Il est précisé que cette limite s'applique au mécanisme de compensation différée comme énoncé ci-dessus. En conséquence, dans notre exemple, uniquement 14 450 parts maximales par associé pourraient faire l'objet de l'application du mécanisme de compensation différée sur une période de douze (12) mois.

Encadrement de la durée de validité des ordres de retrait - Treizième résolution :

Il est proposé aux Associés d'encadrer la durée de validité des ordres de retrait afin de permettre une actualisation régulière du registre de retrait des parts. Il est proposé que cette durée de validité ne puisse pas être inférieure à quinze (15) mois, la Société de Gestion dans la note d'information pouvant prévoir une durée de validité plus longue et ce, en considération du fonctionnement du marché des parts. Toute modification de ce délai de validité fera l'objet d'une modification de la note d'information et d'une communication aux Associés. Dans un premier temps, la Société de Gestion envisage que la durée de validité des ordres de retrait soit de quinze (15) mois.

Afin de permettre à la Société de Gestion de pouvoir utiliser ce mécanisme de gestion de la liquidité, il est proposé les modifications statutaires ci-après :

Ajout du paragraphe suivant à la suite du dernier paragraphe du point 1.2 « Modalités de retrait » de l'article 8 « Retrait des associés – Fonds de remboursement » :

« La Société de Gestion peut limiter la période de validité des demandes de retrait. Cette période, qui commence à la date de l'inscription de l'ordre au registre et ne peut être inférieure à quinze (15) mois, ainsi que, le cas échéant, les modalités de sa prorogation, sont fixées par la Société de Gestion et indiquées dans la note d'information. »

Fonctionnement temporaire en concomitance des marchés primaire et secondaire à la discrétion de la Société de Gestion - Quatorzième résolution :

Dans le cas d'un engorgement important du marché des parts s'inscrivant dans la durée, il est proposé aux Associés de donner à la Société de Gestion la faculté de pouvoir faire fonctionner le marché secondaire, de manière temporaire et en concomitance avec le marché primaire, à tout moment et de fixer les modalités d'ouverture et de suspension ainsi que de fonctionnement dudit marché dans la note d'information.

En cas de fonctionnement concomitant des marchés primaire et secondaire, l'Associé souhaitant sortir de la SCPI pourra à son choix se positionner soit sur le marché primaire, soit sur le marché secondaire. Sur le marché primaire, son retrait se fera au prix de retrait. Sur le marché secondaire, la cession sera réalisée conformément au prix fixé à l'issue de la confrontation des ordres d'achat et de vente, laquelle sera mise en place mensuellement pendant le délai de fonctionnement du marché secondaire. La mise en place du marché secondaire ne serait ainsi plus conditionnée à la suspension de la clause de variabilité du capital.

Afin de permettre à la Société de Gestion de pouvoir utiliser ce mécanisme de gestion de la liquidité, il est proposé les modifications statutaires ci-après :

a) le point 2.2 « Suspension des effets » du point 2^o « Variabilité du capital » de l'article 6 « Capital variable – Variabilité du capital » désormais rédigé comme suit :

« 2.2 Suspension des effets

La Société de Gestion a la faculté de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital, après en avoir informé les Associés par tout moyen approprié (bulletin périodique d'information, site Internet, courrier,...), dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait au prix de retrait en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six (6) mois et ce, quel que soit le pourcentage de parts de la SCPI qu'elles représentent.

La prise d'effet de cette décision entraîne :

■ L'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre,

■ L'interdiction d'augmenter le capital effectif.

■ **Si le marché secondaire n'est pas déjà mis en place**, la soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI selon les modalités définies dans la note d'information.

~~Le marché secondaire (cession des parts par confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la SCPI), ne fonctionnera que si le marché primaire est bloqué (pas de souscription permettant le retrait d'un associé).~~

~~Compte tenu de ce qui précède, aucun choix du marché ne pourra être opéré par le souscripteur lors de la souscription.~~

b) le point 2.3 « Rétablissement des effets » du point 2^o « Variabilité du capital » de l'article 6 « Capital variable – Variabilité du capital » désormais rédigé comme suit :

2.3 Rétablissement des effets

Dans les conditions définies par la note d'information de la SCPI, la Société de Gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les Associés par tout moyen approprié (bulletin périodique d'information, site Internet, courrier,...), dès lors que le prix d'exécution **des cessions de parts sur le marché secondaire** conduit à constater, au cours d'une période définie par la note d'information, un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier.

Dans l'hypothèse où la Société de Gestion n'utiliserait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent et, après une période définie par la note d'information, au cours de laquelle le prix d'exécution **des cessions de parts sur le marché secondaire** aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital et d'en informer les Associés par tout moyen approprié (bulletin trimestriel d'information, site Internet, courrier,...).

Le rétablissement de la variabilité du capital social entraîne :

- L'annulation des ordres d'achat et de vente de parts, **sauf si la Société de Gestion décide de maintenir actif le marché secondaire,**
- La fixation d'un prix de souscription conformément à la réglementation, L'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts,
- La reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes législatifs et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital social effectif.

En cas de rétablissement de la variabilité du capital social, les Associés ont la possibilité de demander l'annulation des ordres d'achat et de vente de leurs parts, afin notamment de pouvoir demander le retrait desdites parts. »

c) le 2. du point 1° « Retrait des associés » de l'article 8 « Retrait des associés – Fonds de remboursement » désormais rédigé comme suit :

« 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 **mise en place de ce marché** ~~suspension de la variabilité du capital ;~~

d) le deuxième paragraphe du point 1° « Retrait des associés » de l'article 8 « Retrait des associés – Fonds de remboursement » désormais rédigé comme suit :

« En dehors de la possibilité de vendre ses parts de gré à gré, l'associé **peut ainsi** disposer ~~temporairement~~ ~~de~~ de deux (2) options (1 et 2) distinctes **en cas d'ouverture du marché secondaire en concomitance avec le marché primaire.** ~~et non cumulatives, la Société de Gestion ne pouvant faire fonctionner de manière concomitante les marchés primaire et secondaire.~~ Cependant, les mêmes parts d'un associé **ne peuvent à la fois faire l'objet d'une demande de retrait et d'une demande de vente sur le marché secondaire. L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts doit donc choisir entre l'une de ces deux (2) options lorsque celles-ci coexistent. »**

e) l'article 10 « Transmission des parts sociales » en ajoutant le paragraphe suivant à la suite du premier paragraphe :

« La Société de Gestion a la faculté, à tout moment, de manière temporaire, voire en concomitance avec le marché primaire, de mettre en œuvre et de suspendre le marché secondaire des parts consistant en la confrontation des ordres d'achat et de vente de parts par l'intermédiaire du registre des ordres de cession de parts et d'en fixer les modalités. »

f) suppression des termes « En cas de suspension de la variabilité du capital social et » du point 3° de l'article 17 « Rémunération de la Société de Gestion ».

Ces outils de gestion de la liquidité proposés s'inscrivent dans l'objectif de permettre à la Société de Gestion de gérer aux mieux le risque de liquidité des SCPI en période de stress, voire d'anticiper ce risque et ce, en considération de la réalité à laquelle les sociétés de gestion sont confrontées depuis plus d'une année en l'absence d'outils de pilotage de la liquidité pourtant mis en place dans d'autres types de fonds d'investissement immobilier.

A ce titre, l'Autorité des marchés financiers, aux termes d'un courrier en date du 7 juillet 2023 à l'ASPIM, rappelait d'ailleurs « **toute l'importance qu'elle attache au déploiement des outils de gestion de la liquidité des fonds, outils dont la présence peut s'avérer particulièrement déterminante en période de turbulence sur les marchés.** » ■

* Pour une bonne lecture, nous vous précisons que les éléments barrés sont ceux actuellement en vigueur dans les statuts de la SCPI que nous vous proposons de remplacer par les éléments mis en gras dès lors que les résolutions soumises à votre vote seront adoptées aux termes de l'Assemblée Générale.

Rapport du Conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs, Chers associés,

Conformément aux dispositions légales et aux statuts de notre Société, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport sur l'examen des comptes et la gestion de notre Société concernant l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Nous vous rappelons qu'historiquement FICOMMERCE est issue de la fusion de trois SCPI (CIFOCOMA 3, CIFOCOMA 4 et FICOMA) approuvée en juin 2013 avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2013, puis a fusionné avec BTP IMMOBILIER en mai 2017 avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2017.

FICOMMERCE est une SCPI à dominante « Commerces », ce type d'actifs représentant 83,35 % des immeubles gérés, les bureaux : 16,51 % et les locaux d'activités : 0,14 %.

Notre SCPI à dominante « commerce » reste résiliente par rapport au marché des SCPI orientées commerce, même si son résultat net a régressé sur l'exercice.

La superficie des 289 immeubles qui composent le patrimoine de notre SCPI au 31 décembre 2023 est de 249 662 m² ; ils sont occupés par 468 locataires. La valeur estimée de cet ensemble est de 561,9 M€, comprenant les participations ci-après, lesquelles représentent un total de 28,9 M€ :

- La participation de 60 % dans le fonds de fonds immobilier Fidimmo,
- La participation de 35 % dans la société Eurepa en Suisse,
- La participation dans le fonds MCF Urban Convenience.

A périmètre constant, il est constaté une baisse de la valeur vénale des actifs détenus en direct de -6,1 % par rapport à 2022 ce qui confirme une certaine résilience du patrimoine de la SCPI et ce, en considération de l'importante décompression des taux sur l'ensemble du marché immobilier.

Le taux d'occupation financier annuel moyen s'établit cette année à 96,22 %, en augmentation de 1,38 points par rapport à l'exercice précédent. Votre Conseil de Surveillance est attentif à son évolution dans le cadre de la conjoncture économique actuelle. L'augmentation de ce taux résulte, notamment, de la politique d'arbitrage des actifs et d'un retour à la normale après les années marquées par les « franchises COVID-19 » octroyées aux locataires en difficulté.

Nous vous confirmons que toutes les clauses d'indexation des loyers sont appliquées et ont contribué sur l'exercice à l'augmentation des recettes locatives. Le prélèvement automatique des loyers pour permettre un meilleur suivi des encaissements est généralisé à l'ensemble des locataires. Un accompagnement de proximité des locataires est continuellement assuré par la Société de Gestion.

Toutefois, il est à noter des procédures en recouvrement, nécessitant la comptabilisation de provisions pour dépréciation des créances douteuses, étant précisé que celles-ci sont en baisse par rapport à l'exercice 2023 (4,8 M€ contre 4,9 M€ en 2022).

Votre Conseil de Surveillance continue à se montrer vigilant sur les actions menées en vue de procéder à des arbitrages curatifs concernant le patrimoine de votre SCPI et ainsi nous séparer de locaux devenus trop difficiles à louer, matures ou obsolètes. Conformément au plan d'arbitrages mis en place et en vue de redonner à notre SCPI une dynamique en se repositionnant sur des actifs plus pérennes et adaptés, notamment, en matière de normes techniques et environnementales, dix (10) actifs ont été vendus au cours de l'exercice. Dans l'ensemble, le montant des arbitrages sur l'exercice 2023 s'élève à 45,3 M€ net vendeur en deçà de 4 % de la valeur nette comptable mais supérieur de 3 % de la dernière valeur d'expertise.

Ces arbitrages curatifs indispensables pour s'inscrire dans une démarche éco-responsable et respectueuse de l'environnement vont être poursuivis afin de régénérer le patrimoine de votre SCPI et de permettre un repositionnement sur des actifs respectueux des normes techniques et environnementales selon un plan d'arbitrages soumis au Conseil de Surveillance.

L'objectif de votre SCPI est de poursuivre son développement par un programme d'investissements financé et ce, en fonction des fonds provenant des arbitrages susmentionnés et de ceux issus des souscriptions de parts. En outre, une ligne de crédit est par ailleurs en place pour permettre d'anticiper les achats d'actifs dans le cadre de l'augmentation de capital.

Dans le cadre de l'application du dispositif « Eco Energie Tertiaire », votre attention est également attirée sur le fait qu'un important travail de mise aux normes environnementales et techniques va devoir être mené sur nos actifs vu que quatre-vingt-seize (96) actifs sont concernés, représentant 33 % du patrimoine de la SCPI. Votre Société de Gestion, dans cette perspective, a commencé à mettre en place une politique de certification « BREEAM in Use » portant sur deux (2) actifs du patrimoine de votre SCPI, à savoir : les actifs de LA CHAPELLE- SUR-ERDRE (niveau « good ») et du HAILLAN (niveau « very good » pour la part 2 : Building Management). En outre, votre Société de Gestion a entrepris les démarches en vue de l'obtention du label ISR Immobilier courant 2024.

Votre Conseil de Surveillance a examiné les comptes de la Société ainsi que les documents annexes nécessaires à l'accomplissement de sa mission au cours de sa réunion du 21 mars 2024.

La Société de Gestion nous a proposé son projet de rapport annuel rendant compte des activités de la SCPI en 2023.

Les produits de l'activité immobilière (hors « autres revenus locatifs ») s'élèvent à 47 295 646,45 €, en hausse, de 1,3 % sur ceux de l'exercice 2022, intégrant des produits issus du fonds de fonds, Fidimmo, ainsi que des participations MCF Urban Convenience et Eurepa. Le résultat de l'exercice ressort à 29 759 564,30 €, en baisse de 9,45 % par rapport à celui de l'exercice 2022. Le dividende de l'exercice est de 10,60 € par part intégrant une quote-part de distribution de plus-value immobilière à hauteur de 0,65 € avec un renforcement du report à nouveau (+1,16 €) représentant 23 % du résultat net 2023.

Le nombre de parts au 31 décembre 2023 s'établissait à 2 890 101 parts, en baisse du fait de retraits supérieurs aux souscriptions. Au cours de l'exercice 2023, la collecte brute s'est élevée à 1,52 M€. Au 31 décembre 2023, 203 261 parts sont en attente de retrait représentant 7 % de la capitalisation totale de la SCPI.

Afin d'améliorer la fluidité du marché des parts, le fonds de remboursement a été activé en juillet 2023. 7 178 parts ont eu recours au fonds de remboursement, lequel a été alimenté par les produits nets de cessions totales ou partielles des actifs de l'exercice.

La relance de la collecte ainsi que la liquidité du marché des parts font l'objet d'une attention particulière de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, point essentiellement au développement du notre SCPI.

Les parts de notre SCPI ont enregistré des modifications dans leur répartition au capital. Elles sont en effet détenues au 31/12/2023 à hauteur de 58,73 %, soit 1 697 318 parts par des personnes physiques, à hauteur de 41,27 %, soit 1 192 783 parts par des personnes morales. La variation 2022 / 2023 est de -0,78 % pour les personnes physiques et de +0,31 % pour les personnes morales.

En raison de l'importante décompression des taux, l'Autorité des marchés financiers a demandé aux sociétés de gestion de procéder au 30 juin 2023 à de nouvelles expertises du patrimoine des SCPI à capital variable et ce, en vue d'anticiper les baisses de valeurs au 31 décembre de l'exercice et, ainsi, réajuster, le cas échéant, le prix de souscription

des parts. Suite à la réalisation de ses expertises intermédiaires, le prix de souscription de la part de votre SCPI a été diminué passant de 230 € à 210 € à compter du 1^{er} octobre 2023.

La valeur comptable, c'est-à-dire la valeur enregistrée dans le bilan comptable s'établit à 174,36 € par part. La valeur de réalisation, c'est-à-dire la somme de la valeur vénale des immeubles, telle qu'elle résulte de leur expertise annuelle, augmentée de la valeur nette des autres actifs de la Société s'établit à 180,47 € par part. La valeur de reconstitution, c'est-à-dire la valeur de réalisation augmentée de l'estimation des frais générés par une éventuelle reconstitution du patrimoine s'établit à 215,62 € par part.

Les comptes, sur la base desquels les acomptes ont été répartis, après vérification par les Co-Commissaires aux Comptes, nous ont été communiqués et nous avons pu procéder aux contrôles nécessaires. Ils n'appellent de notre part aucun commentaire supplémentaire.

Nous vous proposons, en conséquence, d'approuver les comptes et les conventions repris dans les rapports des Co-Commissaires aux Comptes qui ont été présentés au Conseil de Surveillance et acceptés par lui, ainsi que l'ensemble des résolutions qui vous sont proposées par la Société de Gestion, à l'exception de celle relative à l'augmentation du taux de la commission de gestion pour les raisons indiquées ci-après.

Votre attention est attirée sur les résolutions extraordinaires portant sur les modifications suivantes :

- L'intégration d'outils de liquidité dont l'objectif est d'assurer la fluidité du marché des parts ;
- La modification du taux de la commission de gestion allouée à la Société de Gestion ;
- L'actualisation du dernier alinéa de l'article 11 des statuts en considération de l'article 1844 du Code civil.

Chaque proposition de modifications statutaires est explicitée en pages 16 et 41 du rapport annuel.

Concernant l'intégration d'outils de liquidité au sein de nos statuts, nous apportons les précisions suivantes :

- En considération de la situation actuelle du marché des parts, l'Autorité des marchés financiers encouragent les SCPI à capital variable à intégrer dans leurs statuts des outils de gestion de la liquidité comme cela est déjà pratiqué au sein d'autres types de fonds d'investissement immobilier ;
- Les modifications statutaires proposées fixent le seuil en deçà duquel la Société de Gestion ne peut aller en cas de mise en place de ces outils de liquidité ;
- La mise en place desdits outils de liquidité est temporaire et uniquement en cas de période de « stress », cumulative ou alternative, en fonction de la situation du marché des parts de votre SCPI ;
- Toute mise en place sera faite en concertation avec les membres du Conseil de Surveillance et après communication faite aux associés. La note d'information devra également être modifiée pour fixer les modalités prévues statutairement et fixer les seuils en fonction de la situation concrète du marché des parts.

Majoritairement, les membres du Conseil de Surveillance se sont prononcés favorablement à l'intégration statutaire desdits outils de gestion de la liquidité permettant un meilleur pilotage du marché des parts en cas de crise telle que celle actuelle.

Concernant la modification du taux de la commission de gestion allouée à la Société de Gestion, nous vous précisons que cette augmentation aura un impact de sept (7) centimes par part, soit environ 200 K€ d'augmentation annuelle.

Cette augmentation est sollicitée par la Société de Gestion en vue d'accompagner le travail des équipes, lesquelles doivent être étoffées en matière de reporting extra-financier devenant important, courant et récurrent.

Les membres du Conseil de Surveillance sont majoritairement défavorables à cette augmentation du taux de la commission de gestion, estimant, notamment, que la conjoncture actuelle ne se prête pas à l'augmentation de cette charge pour la SCPI.

Concernant la dernière modification proposée, celle-ci a simplement pour objectif d'actualiser l'article 11 des statuts eu égard aux dispositions de l'article 1844 du Code civil qui prévoit que tant l'usufruitier que le nu-propriétaire peuvent participer aux assemblées générales même si l'un des deux ne dispose pas du droit de voter.

Pour la première année, votre Société de Gestion a mis en place la possibilité de recevoir par courriel la documentation avec le vote en ligne au moyen des identifiants transmis dans ledit courriel. En conséquence, pour les Associés ayant opté pour la réception dématérialisée, nous les invitons à se connecter pour exercer leur droit de vote.

Quant aux Associés n'ayant pas opté pour l'envoi en format dématérialisé et le vote en ligne, nous vous remercions, dans le cas où vous ne pouvez pas participer en présentiel à ladite Assemblée Générale, de bien vouloir voter par correspondance (case C) ou de donner procuration au Président de l'Assemblée Générale (case A), à l'un des membres du Conseil de Surveillance ou à un associé présent physiquement pour que le vote puisse être pris en compte (case B).

Il est rappelé que, pour l'élection des membres du Conseil de Surveillance, seuls les votes des associés présents et / ou les votes exprimés par correspondance sont pris en compte. En conséquence, n'oubliez pas de remplir la case D pour participer à la désignation des membres du Conseil de Surveillance.

Cette année, vous êtes invités à élire quatre (4) membres du Conseil de Surveillance dont les mandats arrivent à échéance pour une durée de trois (3) années, conformément à l'article 18 des statuts, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2026. Les membres sortants sollicitent le renouvellement de leur mandat.

Pour le cas où une nouvelle résolution se présenterait, nous vous invitons également à donner procuration, soit au Président de l'Assemblée Générale, soit à tout mandataire associé à votre convenance et à cocher, ainsi, la case correspondante.

N'hésitez pas, si vous avez des questions, à nous solliciter, FIDUCIAL Gérance nous fera suivre toutes vos interrogations ou vos demandes.

Prenez soin de vous et de vos proches.

Pour le Conseil de Surveillance
CARDIF ASSURANCE VIE

Prise en la personne de Monsieur Gilles SAINTE-CATHERINE
Président du Conseil de Surveillance

Rapport sur les comptes annuels

SCPI FICOMMERCE

S.C.P.I. - Société Civile de Placement Immobilier
41, rue du Capitaine Guynemer
92400 Courbevoie

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels Exercice clos le 31 décembre 2023

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier FICOMMERCE,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier FICOMMERCE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la SCPI à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Observations

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les points suivants exposés dans les paragraphes « Autres informations » et « Evénements postérieurs à la clôture de l'exercice » de l'annexe des comptes annuels concernant les impacts liés au conflit russo-ukrainien sur les comptes.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Comme précisé dans la note « Valeurs vénale des immobilisations locatives » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles ;

Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement (et/ou indirectement) par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

En application de la loi, nous vous signalons que le rapport de gestion ne nous a pas été remis dans les délais prévus par le code monétaire et financier à l'article R.214-151.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Responsabilités de la société de gestion

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de

continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

Les valeurs vénale des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société CBRE VALUATION, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 23 juin 2022.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

■ il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

■ il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

■ il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle. ■

Fait à Paris et Lyon, le 07 juin 2024

Les commissaires aux comptes

Cabinet ESCOFFIER

Serge BOTTOLI

CAILLIAU DEDOUT ET ASSOCIES

Stéphane LIPSKI

Rapport spécial

SCPI FICOMMERCE
S.C.P.I. - Société Civile de Placement Immobilier
41, rue du Capitaine Guynemer
92400 Courbevoie

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023)

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier FICOMMERCE,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de votre SCPI, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTION SOUMISE A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier.

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

En application de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

1 – Commissions de souscription

Une commission de souscription destinée à couvrir les frais de recherche des capitaux s'élevant au maximum à 10 % HT du prix de souscription des augmentations de capital, prime d'émission incluse réglée par le souscripteur en complément de son prix de souscription.

Le montant comptabilisé en charges, à ce titre, sur l'exercice s'élève à 154 380,66 € HT.

2 – Commissions de gestion

Une commission de gestion de 9,30 % HT calculée sur les loyers encaissés HT de la SCPI ainsi que sur les produits financiers nets de la société.

Le montant comptabilisé en charges, à ce titre, sur l'exercice est de 3 778 775,50 € HT.

3 – Commissions sur cessions d'actifs immobiliers

Une commission sur les cessions d'actifs immobiliers de 1 % HT du prix net vendeur des actifs cédés, payable après signature des actes de vente.

Le montant comptabilisé en charges, à ce titre, sur l'exercice est de 453 112,77 € HT.

4 – Commissions sur acquisitions d'actifs immobiliers

Une commission sur les acquisitions d'actifs immobiliers de 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 convention n'a pas eu d'effet sur l'exercice.

5 – Commissions de suivi et de pilotage des travaux

Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier au taux de 2 % HT du montant HT des travaux effectués.

Le montant comptabilisé en charges, à ce titre, sur l'exercice est de 37 137,12 € HT. ■

Fait à Paris et Lyon, le 07 juin 2024

Les commissaires aux comptes

Cabinet ESCOFFIER

Serge BOTTOLI

CAILLIAU DEDOUT ET ASSOCIES

Stéphane LIPSKI

Projet de texte des résolutions

Délibérations de l'Assemblée Générale En tant qu'Assemblée Générale Ordinaire Et aux conditions de quorum et de majorité requises en conséquence

Première résolution

- Fixation du capital social au 31 décembre 2023 -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

arrête le capital social au 31 décembre 2023 à **442 185 453 €**.

Deuxième résolution

- Approbation des comptes annuels -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir pris connaissance :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,
- du rapport des Co-Commissaires aux Comptes,

sur l'exercice clos le 31 décembre 2023,

approuve, tels qu'ils lui ont été présentés, les comptes annuels ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

Troisième résolution

- Quitus à la Société de Gestion -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

donne à la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance quitus entier et définitif de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Quatrième résolution

- Quitus au Conseil de Surveillance -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

donne quitus entier et définitif de sa mission au Conseil de Surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Cinquième résolution

- Approbation de la dotation aux provisions pour gros entretiens et Affectation du résultat de l'exercice -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir pris connaissance :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,
- du rapport des Co-Commissaires aux Comptes,

1°/ approuve la dotation aux provisions pour gros entretiens pour un montant de 2 326 628,08 € ;

2°/ décide

après avoir constaté que :

■ le bénéfice de l'exercice s'élève à	29 759 564,30 €
■ auquel s'ajoute le compte « report à nouveau » qui s'élève à	5 969 200,43 €

■ formant ainsi un bénéfice distribuable de

35 728 764,73 €

de répartir une somme de **28 794 385,15 €**, correspondant à 9,95 € par part, entre tous les associés, au prorata de leurs droits dans le capital et de la date d'entrée en jouissance des parts ;

3°/ prend acte que les quatre (4) acomptes trimestriels versés aux associés et à valoir sur la distribution décidée ce jour, en représentent l'exact montant. Aucun versement complémentaire ne sera nécessaire à ce titre ;

4°/ prend acte qu'après dotation de la somme de **965 179,15 €** au compte « report à nouveau », celui-ci présente un solde créditeur de **6 934 379,58 €**.

Sixième résolution

- Prise d'acte et Approbation de la distribution d'une quote-part prélevée sur les réserves « plus ou moins-values réalisées sur cession d'actifs » -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

Après avoir pris connaissance :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

1°/ prend acte que, conformément à la huitième résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 27 avril 2017, le montant de 0,65 € par part prélevé sur les réserves « plus ou moins-values réalisées sur cession d'actifs » a été distribué portant le montant de la distribution globale au titre de l'exercice 2023 à 11,60 € par part ;

2°/ approuve cette distribution de plus-values au titre de l'exercice 2023.

Septième résolution

- Approbation des valeurs réglementaires -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

conformément aux dispositions de l'article L. 214-109 du Code Monétaire et Financier,

approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société qui s'élèvent au 31 décembre 2023 à :

■ **valeur comptable :**

503 910 463,36 €, soit 174,36 € par part

■ **valeur de réalisation :**

521 567 619,23 €, soit 180,47 € par part

■ **valeur de reconstitution :**

623 160 169,81 €, soit 215,62 € par part.

Huitième résolution

- Approbation des conventions réglementées -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir pris connaissance :

- du rapport des Co-Commissaires aux Comptes sur les conventions visées à l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier,
 - du rapport du Conseil de Surveillance,
- approuve les conventions qui y sont mentionnées.

Neuvième résolution

- Élection de membres du Conseil de Surveillance -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

Constatant que les mandats de membres du Conseil de Surveillance de la société dénommée « CARDIF ASSURANCES VIE », de l'organisme BTP PREVOYANCE et de Messieurs Pierre-Yves BOULVERT et Pascal VETU arrivent à expiration à l'issue de la présente Assemblée,

1°/ approuve l'élection de quatre (4) membres au Conseil de Surveillance et ce, pour une durée de trois (3) années, conformément à l'article 18 des statuts, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2026, parmi la liste des candidats ci-dessous;

2°/ prend acte que sont élus les associés candidats ayant réuni le plus grand nombre de voix parmi :

■ **Membres sortants se représentant**

(par ordre alphabétique)

Monsieur Pierre-Yves BOULVERT

Né le 04 septembre 1962

Demeurant à COURBEVOIE (92)

Détenant 100 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Retraité depuis le 1^{er} juillet 2023 et chargé de mission au service immobilier du diocèse de VERSAILLES – Antérieurement, pour le compte d'ALLIANZ, responsable du pilotage du property management et responsable des participations immobilières minoritaires
Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 3

BTP PREVOYANCE

Régime spécial de Sécurité Sociale

Détenant 47 555 parts

SIRET : 784 621 468 00130

APE 8430A

Siège social : 7 rue du Regard – 75006 PARIS

Dont le représentant permanent est Monsieur Claude GALPIN

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 3

CARDIF ASSURANCE VIE

Société Anonyme

Détenant 85 947 parts

732 028 154 RCS PARIS

APE 6511Z

Siège social : 1 boulevard Haussmann – 75009 PARIS

Dont le représentant permanent est Monsieur Gilles SAINTE-CATHERINE

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 1

Monsieur Pascal VETU

Né le 03 août 1958

Demeurant à MOUGINS (06)

Détenant 80 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : PDG NORTIA SA (Courtage d'Assurance)

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 1

■ **Associés faisant acte de candidature**

(par ordre alphabétique)

AAAZ

Société Civile Immobilière

Détenant 38 parts

490 714 458 RCS VERSAILLES

APE 6820B

Siège social : 2 Allée de Marivel – 96 Avenue de Paris – 78000 VERSAILLES

Dont le représentant permanent est Monsieur Jocelyn BLANC

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 2

Monsieur Jean AUFFRAY

Né le 03 juillet 1979

Demeurant à TRELAZE (49)

Détenant 48 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : RAF externalisé

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 1

Monsieur Yves BOUGET

Né le 23 avril 1952

Demeurant à DINAN (22)

Détenant 850 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Kinésithérapeute libéral retraité – Ancien membre du Conseil de Surveillance au sein d'une clinique chirurgicale – Investisseur en SCPI depuis 40 ans – Président Conseil Syndical et AFUL - Membre du Conseil de Surveillance au sein de cinq (5) SCPI

Nombre de mandats au sein au sein d'autres SCPI : 5

CONTINUUM

Société Civile Immobilière

Détenant 81 parts

913 095 501 RCS PARIS

APE 6820B

Siège social : 158 Boulevard Malesherbes – 75017 PARIS

Dont le Gérant est Monsieur Daniel DAVRON

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 1

Monsieur Eric SCARAZZINI

Né le 27 mai 1963

Demeurant à CAVANAC (11)

Détenant 460 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années :
Docteur in Business and Administration, doctorant (PhD) - Sciences de Gestion (soutenance 2024). Chercheur associé permanent Laboratoire CORHIS. Enseignant master COPUPO (communication publique et politique), enseignant L3 AES. Directeur Général et formateur Cabinet Agora agréé par le ministère pour la formation des élus. Président SAS Atrium SMS, formation, conseil et expertise. Directeur Territorial - Mairie de Carcassonne- En disponibilité depuis le 1^{er} janvier 2022. Directeur Général EPIC Camping de la cité - (Carcassonne) - En disponibilité depuis le 1^{er} janvier 2022

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 0

Monsieur Thierry UNAL

Né le 11 septembre 1964

Demeurant à ASNIERES-SUR-SEINE (92)

Détenant 100 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Propriétaire bailleur – Investisseur privé – Gérant de patrimoine

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 0

Dixième résolution**- Pouvoirs en vue des formalités -**

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités de dépôt, publicité ou autres qu'il appartiendra. ■

Délibérations de l'Assemblée Générale En tant qu'Assemblée Générale Extraordinaire Et aux conditions de quorum et de majorité requises en conséquence

Onzième résolution

- Outil de liquidité proposé : Possibilité de compensation différée des retraits sur les douze (12) derniers mois -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

après avoir pris connaissance :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

1°/ décide d'autoriser le remboursement de parts avec des fonds, non encore affectés à un investissement, provenant des demandes de souscription effectuée dans les douze (12) mois précédant la demande de retrait ;

et

2°/ modifie corrélativement les dispositions statutaires comme suit :

a) le point 1.1 « Principe du retrait » du point 1° « retrait des associés » de l'article 8 « Retrait des associés – Fonds de remboursement » désormais rédigé comme suit :

« 1.1 Principe du retrait »

Conformément aux dispositions régissant les SCPI à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI, partiellement ou en totalité.

Un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, des fonds, non encore affectés à un investissement, d'un montant suffisant provenant des demandes de souscription effectuée dans les douze (12) mois précédant la demande de retrait (la « Période de Compensation ») et sous réserve de la limite prévue au 1.2 ci-dessous.

Afin de faire face aux demandes de retrait de parts, la Société de Gestion peut, si elle le juge utile, constituer un « fonds de remboursement » dans les conditions prévues au paragraphe 2° du présent article.

Le remboursement s'opère dans les conditions ci-après. »

b) le premier paragraphe du point 1.2.1 « Mode de transmission et d'inscription des demandes de retrait » du point 1.2 « Modalités de retrait » de l'article 8 « Retrait des associés – Fonds de remboursement » désormais rédigé comme suit :

« 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 d'un formulaire prévu à cet effet. Les demandes de retrait ne peuvent pas être transmises par fax ou par mail. Elles sont, dès réception, inscrites sur un registre et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription sous réserve de l'existence de fonds suffisants dont le montant est déterminé selon les modalités prévues au 1.1 ci-dessus. »

c) le point 1.2.2 « Délai de remboursement » du point 1.2 « Modalités de retrait » de l'article 8 « Retrait des associés – Fonds de remboursement » désormais rédigé comme suit :

« 1.2.2 Délai de remboursement »

Sous réserve de l'existence de fonds suffisants dont le montant est déterminé selon les modalités prévues au 1.1 ci-dessus, le règlement du retrait intervient dans un délai maximum d'un (1) mois à compter de la réalisation de la demande de retrait au moyen du formulaire prévu à cet effet. »

d) le point 1.4 « Prix de retrait » du point 1° « retrait des associés » de l'article 8 « Retrait des associés – Fonds de remboursement » désormais rédigé comme suit :

« 1.4 Prix de retrait »

La valeur de retrait d'une part correspond au montant du nominal majoré de la prime d'émission (soit le prix de souscription en vigueur à la date de retrait), diminué d'un montant correspondant à la commission de souscription hors taxes (H.T.).

La demande de retrait est compensée par des demandes de souscription. Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

En cas de modification du prix de souscription des parts au cours de la Période de Compensation, le prix de retrait ne peut être ni supérieur à la valeur de réalisation, ni au prix de souscription, diminué des commissions de souscription, le moins élevé constaté durant la période de compensation.

En cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe les associés ayant demandé le retrait, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au plus tard la veille de la date d'effet.

En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix, conformément aux dispositions de l'article 422-219 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers. Cette information est contenue dans la lettre de notification. »

Douzième résolution

- Outil de liquidité proposé : Encadrement de la sortie des Associés – Mise en place d'une « gate » -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

après avoir pris connaissance:

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

1°/ décide d'octroyer à la Société de Gestion la possibilité d'encadrer la sortie des Associés en fixant une limite annuelle (« gate ») au nombre de parts par associé pouvant faire l'objet d'un retrait, sans que cette limite ne puisse être inférieure à 0,5 % du capital de la Société tel qu'il existe au 1er janvier de l'exercice en cours, laquelle limite sera indiquée dans la note d'information de la SCPI et portée à la connaissance des Associés selon les modalités de communication habituelle ;

et

2°/ modifie corrélativement le premier paragraphe du point 1.2 « Modalités de retrait » du 1° « Retrait des associés » de l'article 8 « Retrait des associés – Fonds de remboursement » désormais rédigé comme suit :

« Un même associé ne peut passer qu'un (1) ordre de retrait à la fois. L'ordre de retrait d'un associé ne peut porter sur un nombre de parts représentant ensemble une valeur nominale supérieure à un plafond fixé par la Société de Gestion et indiqué dans la note d'information de la SCPI, sans que ce plafond ne puisse être inférieur à 0,5 % du capital de la Société tel qu'il existe au 1er janvier de l'exercice en cours. »

Treizième résolution

- Outil de liquidité proposé : Encadrement de la durée de validité des ordres de retrait -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

après avoir pris connaissance:

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

1°/ décide d'octroyer à la Société de Gestion la possibilité d'encadrer la durée de validité des ordres de retrait en la fixant à minima à quinze (15) mois à compter de leur inscription au registre des Associés ;

et

2°/ modifie corrélativement les dispositions statutaires en ajoutant le paragraphe suivant à la suite du dernier paragraphe du point 1.2 « Modalités de retrait » de l'article 8 « Retrait des associés – Fonds de remboursement » :

« La Société de Gestion peut limiter la période de validité des demandes de retrait. Cette période, qui commence à la date de l'inscription de l'ordre au registre et ne peut être inférieure à quinze (15) mois, ainsi que, le cas échéant, les modalités de sa prorogation, sont fixées par la Société de Gestion et indiquées dans la note d'information. »

Quatorzième résolution

- Outil de liquidité proposé : Fonctionnement temporaire en concomitance des marchés primaire et secondaire à la discrétion de la Société de Gestion -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

après avoir pris connaissance:

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

1°/ décide d'autoriser la Société de Gestion à faire fonctionner le marché secondaire, de manière temporaire et en concomitance avec le marché primaire, à tout moment et à fixer ses modalités d'ouverture et de suspension ainsi que de fonctionnement, lesquelles seront précisées dans la note d'information de la SCPI ;

et

2°/ modifie corrélativement les dispositions statutaires comme suit :

a) le point 2.2 « Suspension des effets » du point 2° « Variabilité du capital » de l'article 6 « Capital variable – Variabilité du capital » désormais rédigé comme suit :

« 2.2 Suspension des effets

La Société de Gestion a la faculté de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital, après en avoir informé les Associés par tout moyen approprié (bulletin périodique d'information, site Internet, courrier,...), dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait au prix de retrait en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six (6) mois et ce, quel que soit le pourcentage de parts de la SCPI qu'elles représentent.

La prise d'effet de cette décision entraîne :

- L'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre,
- L'interdiction d'augmenter le capital effectif,
- Si le marché secondaire n'est pas déjà mis en place, la soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant

de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI selon les modalités définies dans la note d'information. »

b) le point 2.3 « Rétablissement des effets » du point 2° « Variabilité du capital » de l'article 6 « Capital variable – Variabilité du capital » désormais rédigé comme suit :

« 2.3 Rétablissement des effets

Dans les conditions définies par la note d'information de la SCPI, la Société de Gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin périodique d'information, site Internet, courrier,...), dès lors que le prix d'exécution des cessions de parts sur le marché secondaire conduit à constater, au cours d'une période définie par la note d'information, un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier.

Dans l'hypothèse où la Société de Gestion n'utiliserait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent et, après une période définie par la note d'information, au cours de laquelle le prix d'exécution des cessions de parts sur le marché secondaire aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital et d'en informer les Associés par tout moyen approprié (bulletin trimestriel d'information, site Internet, courrier,...).

Le rétablissement de la variabilité du capital social entraîne :

- L'annulation des ordres d'achat et de vente de parts, sauf si la Société de Gestion décide de maintenir actif le marché secondaire,
- La fixation d'un prix de souscription conformément à la réglementation,
- L'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts,
- La reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes législatifs et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital social effectif.

En cas de rétablissement de la variabilité du capital social, les Associés ont la possibilité de demander l'annulation des ordres d'achat et de vente de leurs parts, afin notamment de pouvoir demander le retrait desdites parts. »

c) le 2. du point 1° « Retrait des associés » de l'article 8 « Retrait des associés – Fonds de remboursement » désormais rédigé comme suit :

« 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 mise en place de ce marché. »

d) le deuxième paragraphe du point 1° « Retrait des associés » de l'article 8 « Retrait des associés – Fonds de remboursement » désormais rédigé comme suit :

« En dehors de la possibilité de vendre ses parts de gré à gré, l'associé peut ainsi disposer temporairement de deux (2) options (1 et 2) distinctes en cas d'ouverture du marché secondaire en concomitance avec le marché primaire. Cependant, les mêmes parts d'un associé ne peuvent à la fois faire l'objet d'une demande de retrait et d'une demande de vente sur le marché secondaire. L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts doit donc choisir entre l'une de ces deux (2) options lorsque celles-ci coexistent. »

e) l'article 10 « *Transmission des parts sociales* » en ajoutant le paragraphe suivant à la suite du premier paragraphe :

« La Société de Gestion a la faculté, à tout moment, de manière temporaire, voire en concomitance avec le marché primaire, de mettre en œuvre et de suspendre le marché secondaire des parts consistant en la confrontation des ordres d'achat et de vente de parts par l'intermédiaire du registre des ordres de cession de parts et d'en fixer les modalités. »

f) suppression des termes « *En cas de suspension de la variabilité du capital social et* » du point 3° de l'article 17 « *Rémunération de la Société de Gestion* ».

Quinzième résolution

- Actualisation du taux de la commission de gestion en raison du développement du volet « extra-financier » et de sa récurrence -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

après avoir pris connaissance :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

1°/ décide de porter le taux de la commission de gestion de 9,3 % à **9,8 %** et ce, en vue d'intégrer les coûts supplémentaires de gestion induits par le développement du volet « extra-financier » ainsi que de la récurrence d'un reporting de plus en plus sophistiqué nécessitant des compétences spécifiques

et

2°/ modifie corrélativement le point 2° de l'article 17 des statuts comme suit :

« 2° Pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des résultats, une commission de gestion de 9,8 % hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets. »

Seizième résolution

- Actualisation du dernier alinéa de l'article 11 des statuts en considération des dispositions de l'article 1844 du Code civil -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

après avoir pris connaissance:

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

décide d'actualiser le dernier alinéa de l'article 11 des statuts et ce, en considération des dispositions de l'article 1844 du Code civil, comme suit :

« Les usufruitiers et les nu-propriétaires peuvent se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun choisi parmi les associés. À défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la Société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est convoqué aux Assemblées Générales même extraordinaires et a seul le droit de prendre part aux votes et consultations par correspondance, quelle que soit la nature de la décision à prendre. »

Dix-Septième résolution

- Pouvoirs en vue des formalités -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

confère tous pouvoirs :

1°/ au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités de dépôt, publicité ou autres qu'il appartiendra ;

2°/ à la Société de Gestion à l'effet de mettre à jour la documentation juridique et réglementaire en vue de l'obtention d'un nouveau visa de l'Autorité des marchés financiers suite à l'adoption des résolutions à caractère extraordinaire susvisées et, généralement, faire le nécessaire dans le cadre de l'obtention dudit visa. ■

Annexe à la documentation périodique pour les fonds Article 8

La Commission Européenne, au travers de son Pacte vert, renforce les obligations des acteurs financiers et des entreprises en matière extra-financière. Dans ce cadre, la Taxonomie européenne définit les caractéristiques des activités dites "durables" et le règlement Disclosure (ou SFDR) prescrit la publication d'informations extra-financières au sein des rapports de gestion des produits financiers. Les informations suivantes sont publiées à ce titre.

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause pas de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La taxinomie de l'UE est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Ce règlement ne dresse pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable?

<input type="checkbox"/> OUI	<input checked="" type="checkbox"/> NON
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental: ____%	<input type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de: ____% d'investissements durables
<input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	<input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
<input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	<input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social: ____%	<input type="checkbox"/> ayant un objectif social
	<input checked="" type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables

Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes?

Les investissements réalisés par la SCPI FICOMMERCE Proximité répondent aux processus et critères d'analyse environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) définis dans la politique d'investissement responsable de la société de gestion. A ce titre, la prise en compte et la promotion de critères environnementaux et sociaux font partie intégrante de la gestion la SCPI FICOMMERCE Proximité.

Plus précisément, les équipes de gestion de la SCPI FICOMMERCE Proximité assurent, via un système d'évaluation en phase de pré-acquisition et lors du suivi annuel. En phase de pré acquisition, les indicateurs ESG sont collectés de manière à bénéficier d'une première évaluation extra-financière et ainsi identifier la qualité ESG des actifs. Cette dernière sera discutée lors des comités d'investissement.

En cas de note ESG inférieure à 50/100, l'actif évalué ne sera pas acquis.

Une fois l'actif acquis, les informations sont complétées afin de bénéficier d'une analyse ESG exhaustive de l'actif.

De plus, chaque actif immobilier fait l'objet d'un suivi annuel des caractéristiques et de la notation ESG permettant notamment de faire état de l'évolution de la performance ESG au regard des objectifs fixés et d'adapter les plans d'amélioration si nécessaire.

La SCPI FICOMMERCE Proximité investira exclusivement dans des actifs immobiliers ayant obtenues à minima une note 50/100.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Les indicateurs de durabilité évaluent la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

Afin de mesurer l'atteinte des caractéristiques environnementales et sociales dont elle fait la promotion, la SCPI FICOMMERCE retient les indicateurs suivants :

■ Environnement :

- Consommations énergétiques moyennes (kWhEF/m²/an)

- Émissions de Gaz à Effet de Serre (kgCO2eq/m²/an)
- Consommations en eau (m3/m2.an)
- Mise en place de dispositifs favorisant le tri sélectif des déchets des occupants
- Analyse de la biodiversité

■ Social :

- Indicateur composite sur la Mobilité
- Part des actifs ayant 5 ou plus de lignes de transports à moins de 500m
- Part des actifs possédant un dispositif de stockage vélo
- Part des actifs ayant une piste cyclable à proximité
- Part des actifs disposant de bornes de recharges pour véhicules électriques à proximité
- Indicateur composite sur les Services Rendus au Occupants
- Part des actifs ayant au moins 4 ou plus services de restauration/alimentation à moins de 10 minutes à pied
- Part des actifs ayant 4 ou plus de services de loisirs à moins de 10 minutes à pied
- Part des actifs ayant au moins un service de santé à moins de 10 minutes à pied

■ Gouvernance :

- Part des actifs ayant une majorité de prestataires d'immeuble ayant un contrat incluant des clauses ESG ou disposant d'une politique ESG formalisée
- Indicateur composite sur la Sensibilisation des locataires
- Part des actifs pour lesquels les locataires ont été sensibilisés aux thématiques ESG
- Taux de réponse au questionnaire ESG
- Il n'a pas cependant pour l'instant pour objectif un investissement durable.

...et par rapport aux périodes précédentes ?

La grille d'évaluation a été mise en place pour la labellisation ISR immobilier en mai 2024. Dès lors, il n'y a pas d'évaluation sur les périodes précédentes.

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser et comment l'investissement durable a-t-il contribué à ces objectifs ?

Le produit financier n'a pas d'objectif d'investissements durables mais il n'est pas exclu prochainement qu'une part de l'actif net du produit financier entre dans la définition de l'investissement durable.

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a partiellement réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Le produit financier n'a pas d'objectif à ce jour d'investissements durables.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

Non applicable. La SCPI ne prend pas en compte les principales incidences négatives.

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ?

Non applicable.

Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

La SCPI FICOMMERCE Proximité ne prend pas en compte les principales incidences négatives

Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence à savoir : 0,47 %.

Investissements	Secteur	% Actifs	Pays
Z.I. La République 86000 POITIERS	Bureaux	0,93 %	France
Rue Fonvielle 31000 TOULOUSE	Bureaux	0,38 %	France

Quelle a été la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Quelle était l'allocation d'actifs ?

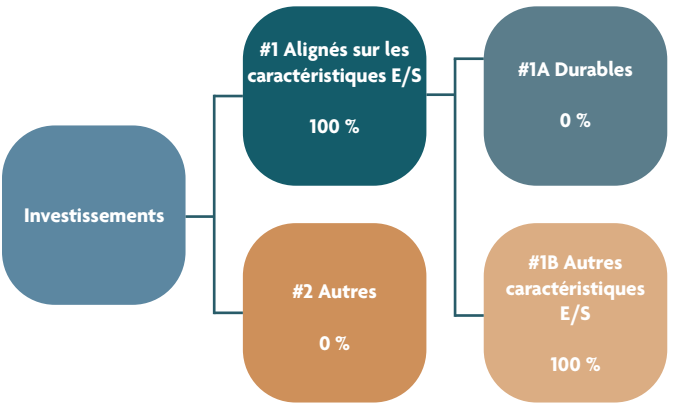
L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- du chiffre d'affaires pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés bénéficiaires des investissements s

- des dépenses d'investissement (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple.

- des dépenses d'exploitation (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.



La catégorie #1 Alignés sur les caractéristiques E/S inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie #2 Autres inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

La catégorie #1 Alignés sur les caractéristiques E/S comprend :

- la sous-catégorie #1A Durables couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux.
- la sous-catégorie #1B Autres caractéristiques E/S couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Dans l'immobilier de commerces en pied d'immeuble, lot en galeries commerciales et retail parks.

Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

FIDUCIAL Gérance ne s'engage pas à réaliser des investissements durables et les investissements réalisés ne contribuent pas aux objectifs environnementaux énoncés à l'article 9 de la taxinomie de l'UE. Ainsi, les investissements ne sont pas réalisés sur des activités économiques considérées comme durables sur le plan environnemental au sens de l'article 3 de la taxinomie de l'UE. L'alignement minimum sur la taxinomie des investissements réalisés est ainsi de 0% et ne sera pas soumis à l'assurance d'un tiers.

Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie de l'UE ?

Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la Taxonomie européenne que si elles contribuent à limiter le changement climatique ("atténuation du changement climatique") et ne nuisent pas de manière significative à un objectif de la Taxonomie européenne. Les critères complets pour les activités économiques liées au gaz fossile et à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Non applicable.

Quelle était la part d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes ?

Toute activité économique éligible à la taxonomie européenne peut être durable. Elle peut également être classifiée en complément selon deux autres catégories.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobre et/ou réalisable techniquement et économiquement

Non applicable.

Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE se compare-t-il aux périodes de référence précédentes ?

Non applicable.

Quelle était la part d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la taxonomie de l'UE ?

Non applicable.

Quelle était la part d'investissements durables sur le plan social ?

La SCPI n'a pas défini à ce jour de part minimale d'investissement durable sur le plan social.

Quels investissements étaient inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle était leur finalité et existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

Aucun investissement n'a été réalisé sans prise en compte des enjeux environnementaux et sociaux. Ainsi, aucun investissement n'est intégré dans la rubrique #2 Autres (0%).

Quelles actions ont été prises pour répondre aux caractéristiques environnementales et/ou sociales pendant la période de référence ?

Dans le processus d'investissement de la SCPI FICOMMERCE, la vérification des critères ESG est une étape obligatoire.

La performance ESG des actifs candidats à l'entrée dans le fonds est réalisée bien en amont de l'acquisition. Une première note et un commentaire sont établis une fois l'actif identifié, puis sont complétés et mis à jour au fil du processus d'acquisition. La revue des dossiers d'investissement a lieu chaque semaine permettant l'affinement de la note ESG initiale.

Un comité hebdomadaire, dit « comité investissement », vote la poursuite du processus d'acquisition, en prenant notamment en compte l'évaluation ESG. Si le comité vote pour la poursuite du processus, s'ouvre une phase de due diligence faisant notamment intervenir un auditeur technique externe.

Cet examen permet encore de préciser l'analyse ESG. Une fois ces analyses réalisées, l'actif est de nouveau présenté en comité investissement. Sa note doit, à cette étape, atteindre la note minimale, ou bien un plan d'action déterminé, qui permettra d'atteindre la note minimale.

La SCPI FICOMMERCE Proximité s'engage également à exclure à hauteur de 100% de sa valeur de réalisation les actifs impliqués dans l'extraction, le stockage, la manufacture ou le transport d'énergie fossile, conformément à la définition donnée dans le règlement 2020/852 dit «Taxonomie européenne».

Comment ce produit financier s'est-il comporté par rapport à l'indice de référence ?

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

La SCPI n'a pas recours à un indice de référence spécifique désigné pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et sociales qu'il promeut.

En quoi l'indice de référence diffèrerait-il d'un indice de marché large ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur l'objectif d'investissement durable ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

Non applicable. ■

Pour réaliser les Rapports Annuels des SCPI,
nous avons travaillé exclusivement avec des papetiers
certifiés PEFC, qui proposent des papiers issus de
forêts durablement gérées pour limiter
leur impact sur l'environnement.

Les encres que nous utilisons ne contiennent
pas d'ingrédients considérés comme persistants
bioaccumulables ou toxiques (PBT).

Par ailleurs, la marque Imprim'vert affichée par
l'imprimeur avec qui nous collaborons lui a été
attribuée en contrepartie du respect d'un strict cahier
des charges sur la gestion des déchets dangereux,
la non-utilisation des produits toxiques,
la sensibilisation environnementale de ses
collaborateurs et de ses clients, ainsi que le suivi
des consommations énergétiques de son site.



FIDUCIAL
GÉRANCE

Société Anonyme au capital de 20 360 000 €

Siège Social : Paris La Défense - 41, rue du Capitaine Guynemer - 92925 La Défense Cedex
612 011 668 RCS Nanterre - www.fiducial-gerance.fr