

S2 - 2022

Période analysée : 2<sup>ème</sup> semestre 2022 - Période de validité du 01.01.2023 au 30.06.2023

## Éditorial

Chers Associés,

L'année 2022 marque à bien des égards un changement de paradigme notable sur les marchés : le conflit en Ukraine amorcé au T1-2022 a progressivement conduit à une résurgence de l'inflation s'établissant à près de 10% en zone euro à fin 2022. Pour y faire face, les banques centrales ont procédé à des remontées successives de leurs taux directeurs ayant pour conséquence une hausse vertigineuse du coût de l'argent. L'érosion de la prime de risque immobilière pousse aujourd'hui les acteurs vers une extrême sélectivité de leurs investissements.

La croissance française s'établit à +2,6% en 2022, croissance portée par le maintien de la demande des ménages et le rebond des services. A cet effet, l'année 2022 représente une année dynamique pour les commerces et les appréhensions post-Covid sur le devenir de l'investissement commerce semblent progressivement se lever. Le marché locatif retrouve des couleurs et l'engagement en travaux d'amélioration de la performance énergétique devrait concourir à aller chercher de la valeur et justifier des hausses de loyers.

Votre SCPI FICOMMERCE a su tirer profit de ce contexte de marché en renforçant ses liens étroits avec ses locataires et confirme les bons résultats en 2022 avec une hausse de ses revenus locatifs.

Votre SCPI spécialisée en immobilier commercial de proximité, a distribué un montant de 10,50€ par part contre 9,50€ en 2021, **soit un taux de distribution de 4,57% en hausse de plus de 10%**. Le report à nouveau a été renforcé et les taux d'encaissement et d'occupation sont maintenus à des niveaux très élevés.

Son TRI 20 ans de la SCPI s'établit à +9,06%. En termes d'investissement, la livraison de l'extension d'un bâtiment situé à Toulouse a permis de répondre au besoin d'un utilisateur tout en cristallisant une création de valeur significative pour votre SCPI.

Les équipes et la direction de FIDUCIAL Gérance vous souhaitent une belle année 2023. ■

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

## Chiffres clés



**667 M€**  
capitalisation

selon le prix de souscription  
au 31.12.2022



**3,40 €**  
dividende

4<sup>ème</sup> acompte trimestriel



**230,00 €**  
prix de souscription

depuis le 01.04.2019



**8 241**  
associés

au 31.12.2022



**4,57 %**  
taux de distribution

au 31.12.2022



**193,80 €**  
valeur de réalisation  
par part au 31.12.2021

### Vote dématérialisé aux Assemblées Générales

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

Faites nous part de votre accord par mail :  
[gestion.associés.scpi@fiducial.fr](mailto:gestion.associés.scpi@fiducial.fr)

OU

renvoyez nous le coupon réponse qui vous a été adressé début février par courrier.



## Patrimoine de votre SCPI

Immeubles	299
Surface	261 969 m²
Nombre de locataires	506
Loyers quittancés (HT/an)	38,6 M€

# Situation locative du semestre



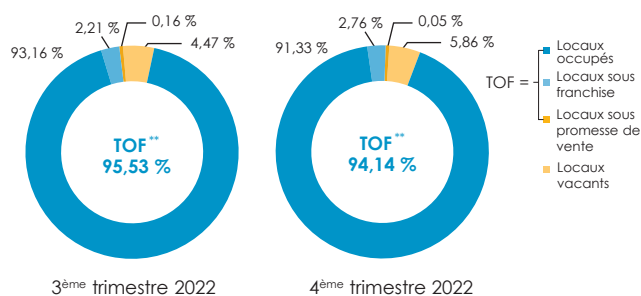
## Principales locations ou relocations

ADRESSE	SURFACE EN M²	NATURE	DATE D'EFFET
Rue Lavoisier - 59160 LOMME	1 200	Commerce	07/11/2022
12 rue Maurice Fontvieille - 31000 TOULOUSE	960	Bureaux	01/11/2022
4 Allée du Chêne Germain - 35510 CESSON SEVIGNE	232	Bureaux	01/07/2022
31 Avenue Gustave Eiffel - 30600 PESSAC	111	Bureaux	01/08/2022
Centre Commercial Villevert - 60300 SENLIS	67	Commerce	01/08/2022
TOTAL DES LOCATIONS OU RELOCATIONS DU SEMESTRE EN LOYERS H.T. / AN		363 285 €	

## Principales libérations

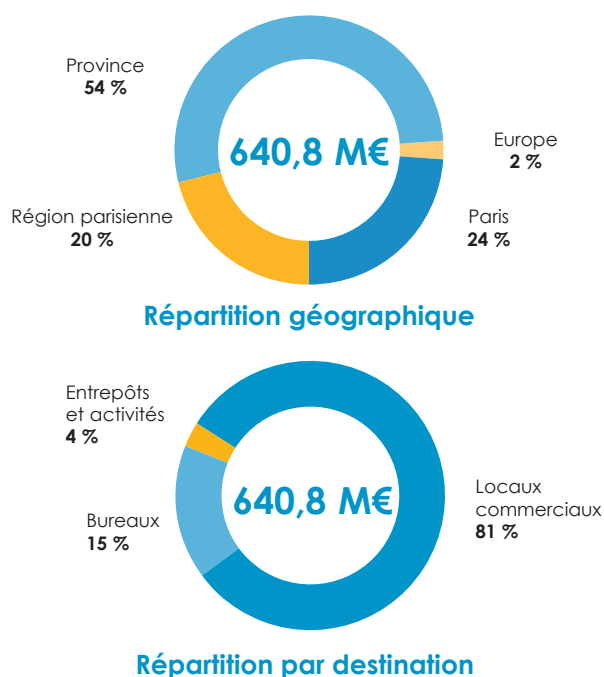
ADRESSE	SURFACE EN M²	NATURE	DATE D'EFFET
12 rue Maurice Fontvieille - 31000 TOULOUSE	940	Bureaux	31/10/2022
Centre de Vie - 95460 EZANVILLE	249	Commerce	19/09/2022
Centre Commercial Villevert - 60300 SENLIS	248	Commerce	26/10/2022
Zac Multisites Couesnes - 35510 CESSON SEVIGNE	232	Bureaux	30/06/2022
17-19 rue desaix - 75015 PARIS	207	Commerce	22/12/2022
TOTAL DES LIBÉRATIONS DU SEMESTRE EN LOYERS H.T. / AN		701 690 €	

## Taux d'occupation financier trimestriel \*



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

## Composition du patrimoine (par référence à la valeur vénale au 31.12.2022)



## Investissements / Arbitrages



### Investissements

Depuis la livraison des actifs de Toulouse et des Angles au premier semestre, votre SCPI a poursuivi avec prudence l'étude de nouveaux investissements en pieds d'immeubles et surtout en retail parks, sans toutefois transformer l'essai, les conditions de sécurité et de rendement n'étant pas toutes réunies sur les actifs analysés.

### Arbitrages

Conformément à son programme, votre SCPI a bouclé la cession de deux actifs difficiles en fin d'année, l'un à Arras (62), l'autre à Périers (50).

Deux autres actifs sous promesse ont été cédés postérieurement à la clôture, à Nogent-le-Rotrou (28) et à Gruissan (11), dans des conditions analogues.

Ces arbitrages étaient nécessaires pour résorber la vacance et éviter des travaux lourds, afin de pouvoir réinvestir dans de nouveaux immeubles plus récents et plus performants



64, rue de Passy (16<sup>ème</sup>)

# Distribution des revenus



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

PÉRIODE	DATE DE VERSEMENT	2022	RAPPEL 2021
1 <sup>er</sup> trimestre	27 avril 2022	2,30 € /part	2,30 € /part
2 <sup>ème</sup> trimestre	27 juillet 2022	2,40 € /part	2,30 € /part
3 <sup>ème</sup> trimestre	28 octobre 2022	2,40 € /part	2,30 € /part
4 <sup>ème</sup> trimestre	26 janvier 2023	3,40 € /part	2,62 € /part
<b>TOTAL REVENUS DISTRIBUÉS</b>		<b>10,50 € /part</b>	<b>9,52 € /part</b>

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

### TRI - Taux de rentabilité interne

Au 31.12.2022 (source IEIF)	15 ans
Taux de rendement interne (TRI)	+ 5,63 %

### Taux de distribution de Ficommerce Europe

AU 31.12	2018	2019	2020	2021	2022
Dividende en € (*)	10,50	10,50	9,50	9,52	10,50
dont % des revenus non récurrents	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Prix de part acquéreur moyen de l'année / Prix de part acquéreur au 01.01 en € (**)	228,00	229,80	230,00	230,00	230,00
TDVM / Taux de distribution (***) (****)	4,61%	4,57%	4,13%	4,14%	4,57%

\* Avant prélèvement.

\*\* Jusqu'à 2020 : prix de part acquéreur moyen de l'année. À partir de 2021 : prix de part acquéreur au 01.01.N.

\*\*\* Le taux de distribution, anciennement Taux de Distribution sur Valeur de Marché (TDVM), est la division :  
• du dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées);

• par le prix de part acquéreur au 01.01 de l'année N.

\*\*\*\* Jusqu'à 2020 : TDVM. À partir de 2021 : Taux de distribution.



99 rue de Rennes à Paris (6<sup>ème</sup>)

## Marché des parts La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts



### Marché primaire

#### Souscriptions / retraits - en nombre de parts

	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	SOLDE *
1 <sup>er</sup> semestre	9 334	36 553	- 27 219
2 <sup>ème</sup> semestre	7 997	7 913	84
<b>Total</b>	<b>17 331</b>	<b>44 466</b>	<b>- 27 135</b>

\* vient en diminution du capital social.

69 704 parts en attente de retrait au 31 décembre 2022.

### Marché gré à gré

Aucune transaction hors marché au 2<sup>ème</sup> semestre 2022.

## Évolution du capital

DATE	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2022
Nombre de parts	2 926 996	2 899 777	2 899 861
Flux net de parts		- 27 219	- 27 135
Capital nominal	447 830 388 €	443 665 881 €	443 678 733 €

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

**Libération** : totalité du prix à la souscription

**Jouissance des parts** : Premier jour du quatrième mois qui suit la souscription et son règlement

**Minimum de souscription** : 10 parts pour les nouveaux associés

NOMINAL	153 €
Prime d'émission dont 22,80 € de commission de souscription	77 €
<b>Somme payée par le souscripteur</b>	<b>230 €</b>

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

**Prix de retrait** : 207,00 €

#### POUR TOUT RENSEIGNEMENT OU ACHAT DE PARTS

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

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

## Conditions de souscription depuis le 1<sup>er</sup> avril 2019



Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance du dernier rapport annuel, du dernier bulletin d'information, des statuts, du document d'informations clés, de la note d'information, de son actualisation le cas échéant, et notamment des frais et des risques afférents à un placement en parts de SCPI. Tous ces documents sont disponibles sur le site [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr) ou sur simple demande à : FIDUCIAL Gérance - Service Commercial - 01.49.97.56.54 - [commercial.fiducial.gerance@fiducial.fr](mailto:commercial.fiducial.gerance@fiducial.fr)

### Restriction US Person

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

## Conditions de retrait depuis le 1<sup>er</sup> avril 2019

L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts dispose de différents moyens :

1. la demande du remboursement de ses parts, à savoir la demande de retrait effectuée auprès de la Société de Gestion ;
2. la cession de ses parts sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la SCPI, en cas de suspension de la variabilité du capital ;
3. la vente directe de ses parts à d'autres associés ou à des tiers sans intervention de la Société de Gestion (cession de gré à gré).

La Société de Gestion ne pouvant faire fonctionner de manière concomitante les marchés primaire et secondaire ; en aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent à la fois faire l'objet d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

### Conditions de validité du retrait

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion **par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moyen du formulaire prévu à cet effet**, accompagnées d'une photocopie de la carte nationale d'identité, d'un RIB pour le remboursement et du formulaire "Mandat et attestation à joindre à la déclaration des plus-values immobilières", le cas échéant. Le formulaire de demande de retrait est disponible sur simple demande à : FIDUCIAL Gérance - Service Associés - 01.49.97.56.80 - [gestion.associes.scp@fiducial.fr](mailto:gestion.associes.scp@fiducial.fr) ou sur le site Internet [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr).

## Conditions de cession de parts

### Cession de gré à gré

Tout associé a la possibilité de céder directement ses parts à un tiers. Cette cession, sans l'intervention de la Société de Gestion, s'effectue sur la base d'un prix librement débattu entre les parties. Dans ce cas, il convient de prévoir à la charge de l'acquéreur :

- les droits d'enregistrement de 5 %,
- un droit fixe de 120 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées, perçu par la Société de Gestion pour les frais de dossier.

## Données Associés

En cas de modification de vos coordonnées personnelles (changement de RIB, d'adresse, ...) :

- merci d'adresser directement au Service Associés de FIDUCIAL Gérance votre demande signée accompagnée de la photocopie recto/verso de votre carte d'identité ou de votre passeport en cours de validité et du justificatif relatif à ce changement ;
- Pour les changements d'adresse : un justificatif de domicile datant de moins de 3 mois (facture d'eau, d'électricité, de gaz, de fournisseur d'accès Internet ou de téléphonique fixe) ;

## Fiscalité

### Prélèvement à la source

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

### Prélèvements sociaux sur les produits financiers

L'essentiel des revenus de FICOMMERCE est imposable dans la catégorie des revenus fonciers. Seule une petite partie est imposable dans les revenus des capitaux mobiliers générés par les placements de trésorerie, ils sont également imposés au niveau de chaque associé.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, la loi fiscale instaure un prélèvement forfaitaire de 12,8 % correspondant à l'impôt sur le revenu, soit un prélèvement de 30 % en tenant compte des

### Conditions de validité d'une souscription

La souscription est réalisée lors de la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription dûment complété et signé accompagné des justificatifs demandés et la mise à disposition sur le compte de la SCPI des fonds correspondant au montant de la souscription. Tout bulletin de souscription incomplet sera rejeté.

### Libération

Le prix des parts doit être intégralement libéré lors de la souscription.

### Jouissance des parts

Les parts souscrites entreront en jouissance, en ce compris les droits financiers attachés aux parts, **le premier jour du quatrième mois suivant la souscription et son règlement.**

### Minimum de souscription

Le nombre minimum de parts à souscrire pour les nouveaux associés est de **dix (10) parts.**

Les demandes de retrait ne peuvent pas être transmises par fax ou par mail. Elles sont, dès réception, horodatées, inscrites sur le registre des parts et satisfaites - dans la limite où il existe des souscriptions pouvant compenser les retraits - par ordre chronologique de la date de premier horodatage correspondant à la date de réception de la demande de retrait. Pour être valablement inscrites sur le registre, les demandes de retrait doivent être formulées au prix de retrait en vigueur et doivent notamment comporter toutes les caractéristiques suivantes :

- l'identité et la signature du donneur d'ordre ;
- le nombre de parts concernées.

Il est précisé en outre que, sauf avis contraire de l'associé, les demandes de retrait pourront être exécutées partiellement.

### Jouissance des parts

Les parts faisant l'objet d'un retrait cesseront de porter jouissance, en ce qui concerne les revenus qui y sont attachés, à compter du premier jour du mois suivant l'inscription du retrait sur le registre.

### Délai de remboursement des retraits de parts

Le règlement du retrait intervient dans un délai maximum d'un mois à compter de la réalisation du retrait. **Pour un règlement plus rapide et plus sécurisé, un RIB devra être joint à la demande de retrait.**

### Cession résultant d'une cession à titre gratuit

En cas de cession résultant d'une cession à titre gratuit (donation ou succession), il convient de prévoir à la charge du donateur ou de la succession un droit fixe de 240 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées, perçu par la Société de Gestion pour les frais de dossier.

- Pour les modifications de domiciliation bancaire : un RIB informatisé avec IBAN et code BIC.

- vous pouvez également adresser votre demande via votre espace dédié du site Internet de la Société de Gestion [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr) (Rubrique « Mon compte ») / « Signaler un changement »).

**Toute demande de modification doit parvenir à la Société de Gestion avant la fin de chaque trimestre civil afin d'être prise en compte lors de la prochaine distribution.**

## Assemblée Générale 2023 - Avis à candidature

Conformément aux dispositions adoptées dans son règlement intérieur, le Conseil de Surveillance se renouvellera partiellement cette année de sorte que les mandats de **quatre (4) membres** arriveront à expiration à l'issue de la prochaine Assemblée dont la date sera précisée dans la newsletter publiée au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2023.

Tout associé peut faire acte de candidature au Conseil de Surveillance, les membres sortants ayant la possibilité de se représenter, et ce, sous réserve de respecter les conditions d'éligibilité stipulées dans les statuts et le règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

Les associés et membres sortants souhaitant faire acte de candidature sont invités à en informer la Société de Gestion, FIDUCIAL Gérance, par courriel ([vie.sociale.scp@fiducial.fr](mailto:vie.sociale.scp@fiducial.fr))

ou par téléphone (01.49.07.86.80), le **10 mars 2023 au plus tard**. Un dossier de candidature leur sera adressé en retour. Ledit dossier peut également être téléchargé depuis la rubrique « **Actualités** » du site Internet de la Société de Gestion.

Le dossier de candidature dûment complété et signé devra être retourné, **par mail**, à la Société de Gestion **le 31 mars 2023 au plus tard**. Toute candidature dont le dossier parviendrait incomplet ou après la date-limite de dépôt ne sera pas présentée au vote de l'Assemblée.

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



FIDUCIAL

Bureaux : 41 avenue Gambetta  
CS 50002 - 92928 Paris La Défense Cedex  
Tél. : 01 49 07 86 80 (Standard) - Fax : 01 49 97 56 71  
Site Internet : [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr)  
E-mail : [gestion.associes.scp@fiducial.fr](mailto:gestion.associes.scp@fiducial.fr)  
Tél. : 01 49 97 56 80 (Service Associés)

### SCPI FICOMMERCE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable - 337 633 861 RCS NANTERRE  
Capital plafond statutaire fixé à : 1 071 000 000 €  
Visa de l'Autorité des marchés financiers SCPI n° 17-25 en date du 13 juillet 2017  
Représentée par FIDUCIAL GERANCE en sa qualité de Société de Gestion, agrément AMF n°GP-0800009 du 27 mai 2008 et du 30 juin 2014 et carte professionnelle n° CPI 9201 2018 000 037 508, prise en la personne de son Directeur Général, Monsieur Thierry GAIFFE

