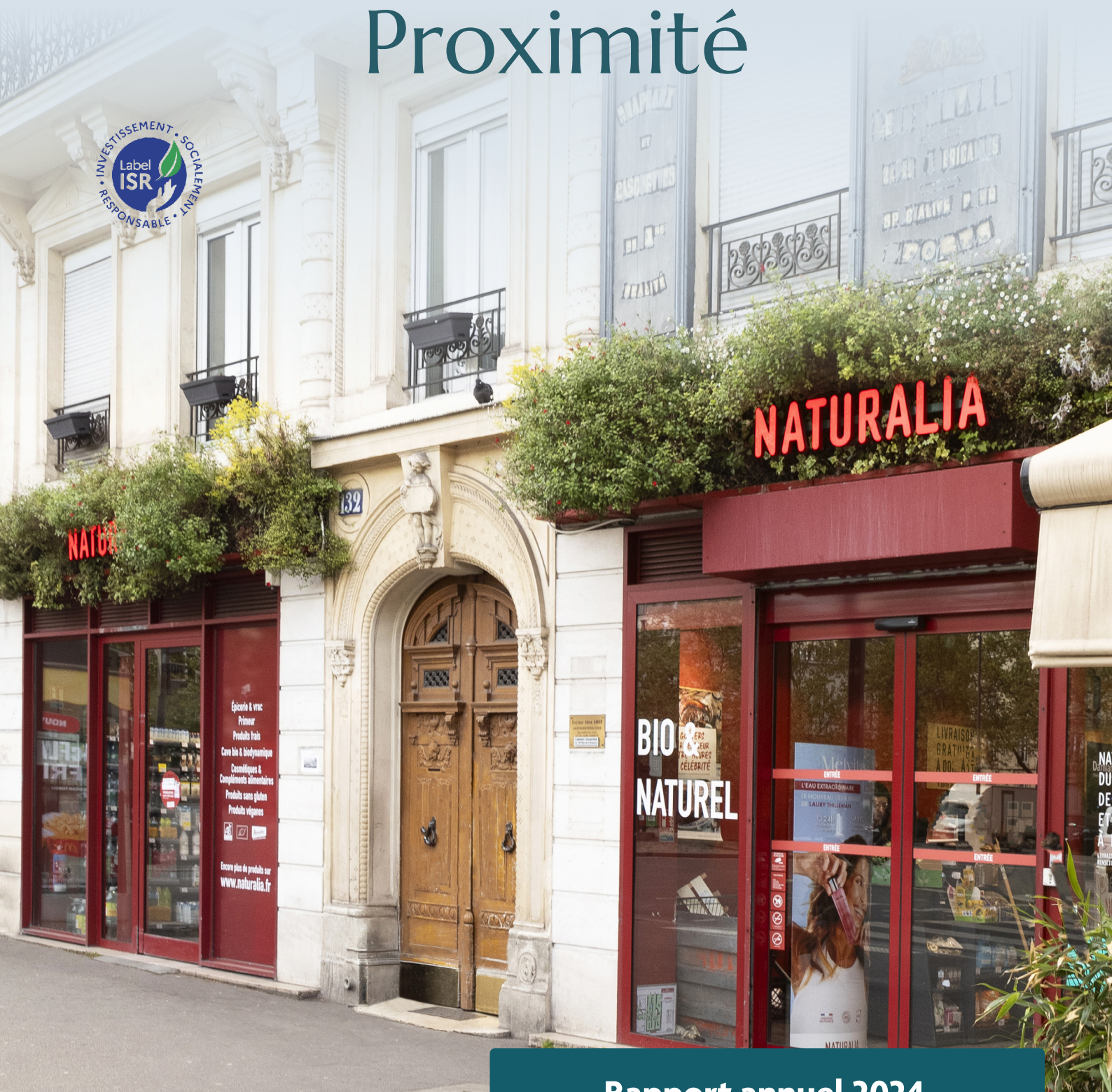


FICOMMERCE Proximité



Rapport annuel 2024



FIDUCIAL
GÉRANCE

www.fiducial-gerance.fr

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 social au 31/12/2024 : 437 025 375 €
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 11 juin 2025

Exercice 2024

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 2024

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.scpi@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

Jean-Philippe MARTIN

Conseil de Surveillance

Société CARDIF ASSURANCE VIE - Président
prise en la personne de M. Gilles SAINTE CATHERINE
M. Pascal VETU - Vice-président
Société AVENIR IMMOBILIER,
prise en la personne de Mme Brigitte GIRARDIN
M. Olivier BLICQ
M. Pierre-Yves BOULVERT
M. Christian BOUTHIE
Organisme BTP PREVOYANCE,
pris en la personne de M. Claude GALPIN
Société D4,
prise en la personne de M. Jean-Bernard DOLINER
M. Michel MANI
M. Hubert MARTINIER
Société SNRT – SOCIÉTÉ NOUVELLE DE REALISATIONS TECHNIQUES,
prise en la personne de M. 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 externe en évaluation

CBRE VALUATION

131 avenue de Wagram – 75017 PARIS

Dépositaire

CACEIS Bank

89 - 91 rue Gabriel Péri - 92120 MONTROUGE

Chers Associés,

L'année 2024 s'est ouverte dans un environnement économique en transition, marqué par un apaisement progressif des tensions inflationnistes et un début de normalisation des politiques monétaires. Après une période de hausses rapides et marquées des taux directeurs en 2022 et 2023, la Banque centrale européenne (BCE) a enclenché un cycle d'assouplissement progressif, redonnant peu à peu de la visibilité aux acteurs économiques. Ce reflux de l'inflation, conjugué à une meilleure maîtrise des coûts de financement, a contribué à restaurer un climat d'attentisme confiant, propice à une reprise mesurée de l'activité, notamment dans le secteur du commerce.

L'immobilier de commerces a confirmé, en 2024, la tendance positive amorcée l'année précédente. Les flux de fréquentation observés dans les centres-villes sont restés élevés, soutenus par le retour des consommateurs vers des achats de proximité, plus rationnels, et inscrits dans une logique de durabilité. Les mutations structurelles à l'œuvre dans les comportements d'achat, combinées à des arbitrages plus sensibles face à la conjoncture continuent de façonner une nouvelle géographie commerciale, où le commerce physique reprend toute sa place, à condition d'être bien positionné et bien intégré au tissu urbain.

Les commerces de proximité, notamment ceux situés en centre-ville, bénéficient pleinement de cette dynamique. La demande des enseignes reste forte sur les formats de boutiques de moins de 600 m², particulièrement recherchés pour leur flexibilité et leur adéquation avec des logiques de maillage territorial. Ce segment, porté par des flux piétons soutenus dans les grandes agglomérations comme dans les villes moyennes, tire son attractivité d'une consommation recentrée sur l'essentiel, les services du quotidien et l'expérience client.

Dans un contexte macroéconomique en voie de stabilisation, l'immobilier de commerces et de proximité démontre une solidité structurelle, soutenue par des usages ancrés, des attentes renouvelées et une adaptation continue des formats. La sélectivité, la qualité d'emplacement et la capacité d'adaptation restent les clés d'une stratégie d'investissement pérenne sur ce segment.

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 2024.

Votre SCPI, spécialisée en immobilier commercial de proximité, a distribué un montant de 10,65 € par part contre 10,60 € en 2023, soit un taux de distribution de 5,07 %. Pour rappel, une partie de la distribution de 2023 avait 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 confortables.

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 +6,86 %.

Nous vous souhaitons une bonne lecture du rapport annuel. ■

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

Rue Victor Baltard La Motte Claye Souilly (77)
Exemple d'un investissement déjà réalisé
par la SCPI FICOMMERCE -
ne préjuge pas des investissements futurs.



La SCPI en un clin d'œil

Chiffres-clés au 31/12/2024

Capitalisation	599 838 750 €
Nombre de parts	2 856 375
Nombre d'associés	8 122
Valeur nominale de la part	153,00 €
Valeur de réalisation par part	175,18 €
Valeur de reconstitution par part	209,27 €
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 31/12/2024

Nombre d'immeubles	284
Valeur vénale hors droits ⁽³⁾	540 072 275,56 €
Taux d'occupation financier annuel	95,72 %
Loyers quittancés HT ⁽⁴⁾	37 940 631,94 €

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

⁽⁴⁾ y compris produits des participations contrôlées

Compte de résultat 2024 en € par part en jouissance ⁽⁵⁾

Revenus locatifs	13,56 €	Charges non récupérables	0,85 €
Produits financiers	0,32 €	Charges d'exploitation	1,77 €
Résultat exceptionnel	0 €	Charges financières	0,61 €
		Résultat net	10,65 €

⁽⁵⁾ 2 871 759 parts en jouissance en moyenne en 2024.

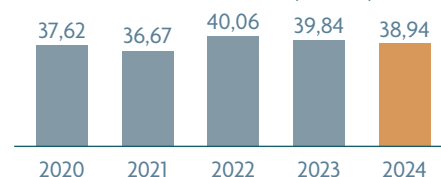
FICOMMERCE

Classification SFDR	Article 8 ⁽⁶⁾
Catégorie	Commerces
Date de création	15/05/1986
Dividendes versés en 2024	10,65 € / part
TRI 10 ans 2024	3,10 %
Taux de distribution 2024 ⁽⁷⁾	5,07 %

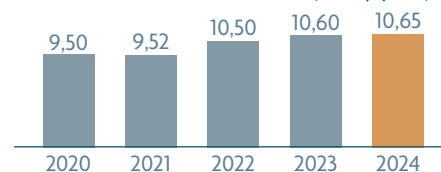
⁽⁶⁾ Les fonds classés article 8 sont ceux qui promeuvent des caractéristiques environnementales et sociales en tenant compte des critères ESG dans le cadre du processus d'investissement.

⁽⁷⁾ 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.

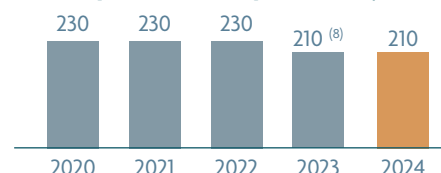
Revenus locatifs (en M€)



Évolution du dividende (en € / part)

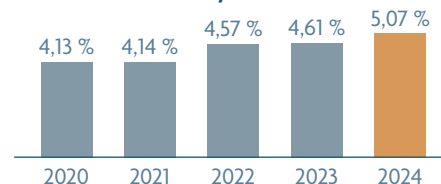


Variation du prix de souscription (au 31/12 en € / part)



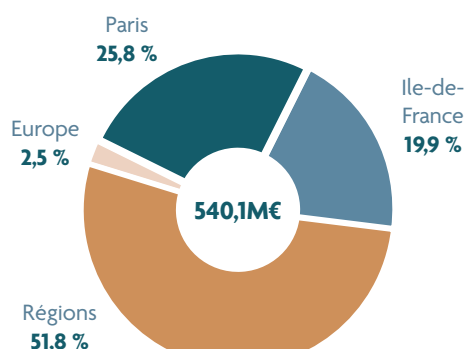
⁽⁸⁾ Prix de souscription de FICOMMERCE à compter du 1^{er} octobre 2023.

Évolution du TDVM / Taux de distribution ⁽⁹⁾

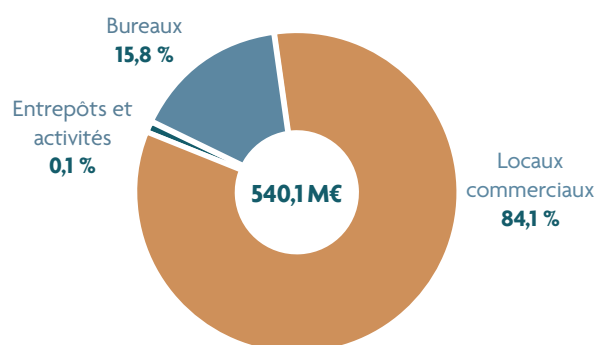


⁽⁹⁾ TDVM de 2019 à 2020. Taux de distribution à partir de 2021.

Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2024



Répartition géographique



Répartition par destination

Sommaire

Éditorial	page 3
La SCPI en un clin d'œil	page 4
Conjoncture économique : 2024 - 2025	page 6
Conjoncture immobilière : 2024 - 2025	page 7
Les SCPI en 2024	page 8
Votre Société de Gestion et l'Investissement Responsable	page 10
Votre SCPI et le label ISR Immobilier	page 13
Rapport de la Société de Gestion	page 17
Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion	page 24
Composition du patrimoine au 31 décembre 2024	page 26
Présentation des comptes annuels	page 31
Annexe aux comptes annuels	page 35
Rapport du Conseil de Surveillance	page 43
Rapports des Co-Commissaires aux Comptes	page 45
Projet de texte des résolutions	page 48
Annexe à la documentation périodique pour les fonds Article 8	page 54



2 Place Joachim du Bellay Paris (1^{er})
Exemple d'un investissement déjà réalisé
par la SCPI FICOMMERCE -
ne préjuge pas des investissements futurs.

L'année 2024 a été marquée par une économie en transition, avec un ralentissement de la croissance, une inflation en net recul et des politiques monétaires toujours restrictives bien que des premières inflexions soient apparues en milieu d'année. La Banque centrale européenne (BCE) a dû jongler entre la nécessité de soutenir l'activité économique et celle d'achever sa lutte contre l'inflation. En France, la croissance est restée modérée et le marché du travail a montré des signes d'essoufflement. Le secteur immobilier, fortement impacté par la remontée des taux d'intérêt, a traversé une période de correction dont les effets se feront encore sentir au cours de l'exercice 2025.

Une stagnation économique...

L'année 2024 a été caractérisée par une quasi-stagnation économique en France avec une croissance du PIB limitée à 0,9 % contre 2,5 % en 2022 et identique à celle enregistrée en 2023. Ce ralentissement prolongé résulte d'un ensemble de facteurs structurels et conjoncturels, combinant des tensions sur les prix, un affaiblissement de la demande et une politique monétaire restrictive dans un contexte d'inflation post-COVID.

Tout d'abord, la consommation des ménages, traditionnel moteur de l'économie hexagonale, a montré des signes de faiblesse persistante. Malgré un net recul de l'inflation – tombée à 1,8 % après avoir atteint 4,1 % en France en 2023 – les effets sur le pouvoir d'achat n'ont pas été immédiats. Les ménages sont restés prudents, en maintenant un taux d'épargne élevé proche de 18 %, limitant ainsi la reprise de la consommation. Cette retenue s'explique en partie par une incertitude encore palpable sur l'évolution des prix et du marché de l'emploi, mais aussi par l'érosion passée des revenus réels.

Le commerce extérieur n'a pas non plus permis de relancer la croissance. La France a souffert d'un environnement international moins porteur, marqué par le ralentissement de ses principaux partenaires commerciaux, notamment l'Allemagne et la Chine. Les exportations ont progressé de manière très modérée, alors que les importations ont reculé sous l'effet du ralentissement de la demande intérieure. Ainsi, si le solde commercial s'est légèrement redressé, cela tient davantage à la contraction des importations qu'à un véritable dynamisme exportateur.

Le marché du travail, quant à lui, a fait preuve d'une certaine résilience. Le taux de chômage est resté stable autour de 7,5 %, soit un niveau comparable à celui de l'année précédente. Toutefois, des tensions persistent dans certains secteurs, notamment les services, le bâtiment et les métiers techniques, où les difficultés de recrutement restent élevées.

Enfin, les finances publiques ont continué de se dégrader. Le déficit public s'est creusé pour atteindre 5,8 % du PIB en 2024, reflet d'un effort budgétaire significatif pour soutenir la transition énergétique, les dépenses sociales et les missions régaliennes. La pression pour rétablir les équilibres budgétaires s'est accrue, dans un contexte où les taux d'intérêt plus élevés augmentent le coût du financement de la dette publique.

...couplée à une inflation en recul

Après des sommets atteints en 2022 et 2023, où les taux d'inflation annuels s'élevaient respectivement à 6,7 % et 4,1 %, l'année 2024 a enregistré une hausse moyenne des prix à la consommation limitée à 1,8 %, retrouvant ainsi le niveau jugé optimal par la Banque centrale européenne.

Cette décrue de l'inflation s'explique principalement par le ralentissement des prix de l'alimentation, qui n'ont augmenté que de 1,4 % en 2024, après une flambée de 11,8 % l'année précédente. De plus, les prix de l'énergie ont également contribué à cette tendance, avec une hausse modérée de 2,3 %, contre 5,6 % en 2023. Ces évolutions ont offert un répit bienvenu aux ménages français, dont le pouvoir d'achat avait été durement éprouvé par les hausses précédentes.

En somme, si la baisse de l'inflation en 2024 constitue une évolution positive, elle ne saurait masquer les défis structurels auxquels l'économie française demeure confrontée. La prudence des ménages, combinée à un marché du travail fragile, souligne la nécessité de politiques économiques visant à restaurer la confiance et à stimuler une croissance durable.

Une baisse progressive des taux directeurs

Face à ce ralentissement de l'inflation, la BCE a progressivement modifié son discours en milieu d'année 2024. En effet, si les taux directeurs étaient restés élevés jusqu'à juin 2024, un assouplissement progressif a été constaté jusqu'à fin d'année, les taux des opérations principales de refinancement passant graduellement de 4,25 % au 12 juin 2024 à 3,15 % au 18 décembre 2024 suite aux 4 baisses de taux cristallisés au cours de l'année 2024.

En 2025, la BCE a poursuivi l'assouplissement de sa politique monétaire en procédant à des baisses successives de ses taux directeurs pour soutenir l'économie de la zone euro. Au 30 janvier 2025, le conseil des gouverneurs de la BCE a réduit les trois taux d'intérêts directeurs de 25 points de base. Cette décision a porté les taux directeurs des opérations principales de refinancement à 2,90 %. Enfin, le 6 mars 2025, une nouvelle réduction de 25 points de base a été annoncée, ramenant les principales opérations de refinancement à 2,65 %. Cette inflexion monétaire devrait alléger le coût du crédit pour les ménages et les entreprises, relancer l'investissement, notamment dans le secteur immobilier et favoriser une reprise plus franche de la consommation.

Toutefois, la BCE reste vigilante quant aux risques de rebond de l'inflation, et le rythme des baisses de taux dépendra de l'évolution des prix et de l'activité économique.

Perspectives 2025 pour le secteur immobilier :

En 2025, le marché immobilier pourrait amorcer une stabilisation, voire une reprise progressive, sous l'effet de la baisse des taux d'intérêt annoncée par la BCE, qui améliorerait la capacité d'emprunt des acquéreurs et investisseurs, un retour des acheteurs sur le marché résidentiel, profitant d'une correction des prix et de meilleures conditions de financement et une relance des investissements dans l'immobilier commercial, notamment sur les actifs les mieux positionnés (bureaux bien localisés, entrepôts logistiques, logements neufs répondant aux normes environnementales).

Pendant, certains défis restent à surmonter :

Le risque de baisse des revenus locatifs, en lien avec un ralentissement économique encore présent, la contrainte des nouvelles réglementations environnementales, qui impose des rénovations coûteuses pour de nombreux bâtiments et une offre de crédit qui reste sélective, les banques restant prudentes après les turbulences récentes du secteur.

Dans ce contexte, l'immobilier de 2025 sera un marché d'opportunités pour les acteurs capables de s'adapter à ce nouvel environnement, avec un focus accru sur la qualité des actifs et la rentabilité locative.

Si les conditions monétaires s'assouplissent comme prévu, 2025 pourrait marquer le début d'un cycle plus favorable pour l'économie européenne et française, avec une reprise graduelle de l'investissement et de l'activité immobilière. Toutefois, la prudence reste de mise, tant les incertitudes économiques et géopolitiques demeurent présentes. ■

Sources : Eurostat, INSEE, Trésor Public, Agence France Trésor, Banque de France, IEIF, Immostat

Conjoncture immobilière : 2024 - 2025

MARCHÉS DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Demande placée : de nouvelles tendances de fond

Nous sommes désormais loin des années fastes où la demande placée de bureaux en Île-de-France, premier baromètre de l'état du marché, dépassait régulièrement les 2 millions de m². Après 1,9 million placés en 2023, on assiste à une nouvelle érosion, à 1,75 millions en 2024 (-11% sur 1 an, -21% par rapport à la moyenne décennale). Les freins aux nouvelles prises à bail ont en effet été nombreux sur l'année écoulée, à commencer par la tenue des Jeux Olympiques, les changements de gouvernement et les attermolements sur le budget.

La tendance du début d'année reste la même (-6% au 1^{er} trimestre 2025). Compte tenu des changements profonds des modes de travail, le phénomène n'est pas près de s'enrayer, en particulier sur les grandes surfaces, toujours très impactées (-13% sur 1 an, -32% par rapport à la moyenne décennale).

En revanche, une correction commence à s'opérer entre le centre de Paris et la périphérie. La demande placée du secteur Paris Centre Ouest, incluant le Quartier Central des Affaires, connaît un début d'essoufflement (-21% sur 1 an, -18% sur longue période) en raison de la défection de certaines catégories de preneurs comme les entreprises de coworking ou de conseil. A contrario, la première couronne se redresse, grâce aux bons résultats du secteur Nord et surtout de La Défense, qui a connu une excellente année 2024 avec plusieurs grandes transactions (+60% sur 1 an, +14% par rapport à la moyenne décennale). Néanmoins, les grands propriétaires restent préoccupés par l'avenir du quartier et ont engagé une « action de place » pour obtenir des pouvoirs publics des mesures destinées à favoriser la reconversion à grande échelle des tours de bureaux, afin de les transformer en immeubles mixtes ouverts à d'autres usages.

L'offre immédiate continue de grimper (5,6 millions de m² à fin 2024, 5,8 millions au 1^{er} trimestre 2025), et avec elle, le taux de vacance, désormais autour de 9,5% à l'échelle de l'Île-de-France. Dans Paris intra-muros, un afflux inédit d'immeubles neufs a fait monter l'offre disponible (+46%) mais le taux de vacance reste maîtrisé, à 5,5%.

Côté loyers, l'écart se creuse entre les loyers « prime » des meilleurs immeubles parisiens, qui atteignent désormais jusqu'à 1.200 €/m², et ceux des autres secteurs, qui plafonnent à 500 €/m² pour le Croissant Ouest et 600 €/m² pour La Défense. Les loyers moyens restent 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 : bas de cycle atteint ?

L'année 2024 s'est achevée sur une stabilisation des volumes, à 12,5 Md€ investis dans l'immobilier d'entreprise, soit un niveau équivalent à 2023. Nous sommes toujours loin de la moyenne quinquennale, mais la reprise des autres pays européens est encourageante, la France ayant démarré son cycle plus tard que ses voisins. Les résultats du 1^{er} trimestre 2025 sont déjà bien meilleurs, à 3,4 Md€.

La classe d'actifs industriels et logistiques s'est imposée comme la grande gagnante de 2024 avec 5,1 Md€ investis, soit plus de 40% du total et surtout plus que la classe d'actifs bureaux, qui a plafonné à 5 Md€, un chiffre historiquement bas, soutenu malgré tout par l'appétit pour Paris et son QCA. Le commerce a fait moins bien qu'en 2023 avec 2,5 Md€ investis, principalement en retail parks et en centre-ville.

Les chiffres du 1^{er} trimestre 2025 montrent un regain d'intérêt pour le bureau (1,4 Md€ investis, grâce à quelques transactions de plus de 100 M€) ainsi que pour le commerce, avec deux transactions majeures (cessions de participations dans le portefeuille Kering et dans le Forum des Halles) ayant permis d'atteindre le score enviable de 1,3 Md€. Ces résultats reposent toutefois sur un nombre restreint de transactions.

Rendements : attentisme de mise

Dans le sillage des baisses de taux de la BCE, les rendements « prime » avaient commencé à décompresser d'environ 25 points de base pour les meilleurs actifs commerces et bureaux, offrant une prime de risque d'un peu plus de 100 points de base par rapport à l'OAT. Toutefois, le début d'année 2025 a vu une brusque remontée des taux longs, en raison d'un contexte global toujours plus difficile à appréhender (conflits en Ukraine et au Proche-Orient, insécurité budgétaire, risques tarifaires impossibles à évaluer aujourd'hui).

MARCHÉS RÉSIDENTIELS

Inquiétudes sur les volumes

Après un gros trou d'air en 2023, les ventes de logements anciens ont poursuivi leur baisse, avec, comme nous l'anticipions, moins de 800.000 logements vendus en 2024, un chiffre inférieur à la moyenne sur 15 ans. En deux ans, les volumes ont ainsi diminué de plus de 30%. Il faut revenir à 2015 pour trouver un chiffre aussi bas.

Dans le neuf, le nombre de permis de construire obtenus continue à diminuer, avec 335.000 autorisations à fin octobre 2024, contre un point haut à 529.000 à fin octobre 2022 et une moyenne décennale autour de 440.000. La baisse des mises en chantier est encore plus marquée, avec à la même date, seulement 257.000 lançements, contre 414.000 deux ans plus tôt et une moyenne décennale à 375.000. Les réservations suivent la même tendance. Beaucoup de promoteurs renoncent à lancer de nouveaux projets faute d'une pré-commercialisation suffisante, ou ne sont tout simplement plus en capacité de le faire, les dépôts de bilans s'étant multipliés.

Le contexte particulièrement incertain sur le plan budgétaire, macro-économique et géopolitique, couplé à l'approche des élections municipales de 2026, conduit à prévoir de nouvelles baisses des ventes pour 2025, baisses qui seront probablement moins marquées dans l'ancien.

Atterrissage sur les prix

Dans l'ancien, on perçoit un début de ralentissement de la baisse des prix, à -3,9% en rythme annuel en fin d'année (moyenne France), contre -5% en début d'année. En Île-de-France, la baisse des prix a été plus précoce et plus marquée (-8% en rythme annuel en début d'année) et commence à s'assagir (-5,3% en fin d'année). En régions, les baisses ont été plus modérées (-4,2% en début d'année, -3,5% en fin d'année). Ce sont des signaux encourageants.

Dans le neuf, la baisse des prix suit la même tendance, les promoteurs cherchant des solutions pour remédier à l'état des stocks, qui diminuent trop faiblement. L'assèchement de la production neuve devrait toutefois finir par avoir un impact sur les prix.

Fragile maintien des ventes en bloc

L'année 2024 s'est terminée dans le droit fil de 2023, avec un nouveau retrait de 13% sur les montants investis dans des opérations en bloc. Hors logement social, environ 3 milliards d'euros ont été placés par les grands investisseurs. Contrairement à l'année dernière, c'est le résidentiel classique qui a porté le marché, avec 2,5 Md€ investis (+14% par rapport à 2023). Malgré de meilleurs rendements, les résidences gérées séduisent beaucoup moins, avec 475 M€ placés (-57%). Les transactions en résidences seniors ont virtuellement disparu, sous l'influence des difficultés financières du secteur. ■

Données chiffrées : CBRE, BPCE, Colliers

Rédigé en avril 2025

Les SCPI en 2024

En 2024, les Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) ont traversé une période complexe, marquée par des défis économiques et des évolutions réglementaires significatives.

CONTEXTE ÉCONOMIQUE ET DÉFIS RENCONTRÉS :

La hausse des taux d'intérêt et l'incertitude économique globale ont eu un impact direct sur les SCPI, augmentant leurs coûts de financement et affectant la rentabilité des investissements. Cette situation a conduit à une baisse de la collecte nette annuelle de 37,6 % par rapport à 2023 (à 3,45 Mds €) et à une capitalisation en repli de 1,7 % à 88,6 Mds € par rapport à 2023 (source : rapport annuel de l'ASPIM publié le 12/02/2025).

Parallèlement, le marché immobilier a connu des transformations, notamment une diminution de la demande pour les bureaux traditionnels, ce qui a entraîné une dépréciation des actifs dans ce secteur. Certaines SCPI spécialisées dans les bureaux ont ainsi observé, encore en 2024, une baisse des prix de leurs parts et une augmentation des demandes de retrait d'investissements.

Toutefois, les SCPI ont réussi à maintenir un rendement attractif, en grande partie grâce à une gestion rigoureuse de leur portefeuille et à une diversification croissante vers des secteurs résilients (logistique, santé, énergies renouvelables, etc.).

RÉFORMES ET ADAPTATIONS :

Pour répondre à ces défis, des mesures ont été mises en place. L'ordonnance du 3 juillet 2024 permet aux SCPI de diversifier leur patrimoine en y intégrant la possibilité d'investir dans des projets d'énergies renouvelables. Les SCPI peuvent désormais investir dans des infrastructures comme les parcs solaires et éoliens, ce qui permet non seulement de répondre à des exigences environnementales mais aussi de générer des revenus à long terme.

De plus, une évaluation biannuelle des actifs des SCPI est désormais obligatoire, renforçant la transparence et la précision des informations fournies aux investisseurs.

TENDANCES D'INVESTISSEMENT :

Face à ces évolutions, les SCPI thématiques ont gagné en popularité. Celles axées sur des secteurs porteurs tels que la santé, la logistique et les technologies ont attiré l'attention des investisseurs, offrant des opportunités dans des domaines en pleine expansion.

Le marché des SCPI devrait se stabiliser progressivement. Les SCPI, grâce à leur diversification sectorielle et géographique, ainsi qu'aux réformes récentes, restent une option intéressante pour les investisseurs à la recherche de rendements réguliers dans un contexte incertain. Les SCPI devraient continuer à s'adapter aux nouvelles tendances économiques et à évoluer avec les nouvelles attentes des investisseurs.

Le patrimoine immobilier des SCPI

Le marché des SCPI en 2024 a donc été marqué par une période de réajustement, mais il conserve des atouts pour les investisseurs qui sauront bien choisir leur stratégie.

1. Les différents secteurs

Bureaux :

Le secteur des bureaux continu à faire face à une situation contrastée. L'augmentation du télétravail, les évolutions des comportements professionnels et la baisse de la demande ont conduit à une vacance accrue (notamment dans des actifs de périphérie de grandes villes). Certaines SCPI ont vu la valorisation de leurs actifs baisser. Ces SCPI ont dû revoir leur stratégie, soit en cherchant à rénover leurs immeubles, soit en se concentrant sur des de nouvelle génération, mieux adaptés

aux nouvelles attentes des locataires. A noter que les actifs de bureaux situés au centre des grandes villes (notamment à Paris) affichent une bonne résilience.

Logistique :

Ce secteur a été l'un des grands gagnants de l'année 2024. La demande pour les entrepôts logistiques, notamment pour le e-commerce, a continué de croître. De nombreuses SCPI ont renforcé leur patrimoine immobilier en investissant dans des centres logistiques modernes, bien situés et aux normes environnementales strictes.

Santé et hôtellerie :

Les SCPI ont également renforcé leur exposition dans des secteurs moins affectés par la crise économique, tels que l'immobilier de santé et l'hôtellerie. Ces segments ont montré une certaine résilience grâce à la demande soutenue de soins de santé et la reprise du tourisme.

Commerces :

Le secteur commercial a vu des résultats partagés. Si les commerces de proximité « pieds d'immeuble » et les centres commerciaux bien situés ont continué à performer, les enseignes traditionnelles dans les grandes surfaces ont souffert. De nombreuses SCPI ont cherché à diversifier leurs actifs commerciaux, avec un focus sur les centres commerciaux avec des thématiques loisirs ou les commerces dans des zones dynamiques.

2. Diversification géographique :

Certaines SCPI ont cherché à diversifier leur portefeuille en termes géographiques, en investissant de plus en plus à l'international, notamment dans des pays européens, mais aussi dans des marchés émergents.

Les investissements dans ces pays ont montré une forme de résilience face à la crise économique globale, offrant aux SCPI des opportunités intéressantes en termes de diversification et de rendements tout en s'exposant à un risque d'investissement délocalisé.

3. Transition énergétique et développement durable :

Infrastructures durables :

En 2024, de nombreuses SCPI ont intensifié leurs efforts pour rendre leur patrimoine immobilier plus écoresponsable. Elles ont investi dans des bâtiments respectueux de l'environnement, utilisant des matériaux durables et des technologies visant à réduire l'empreinte carbone. Cela inclut les bâtiments à faible consommation énergétique, les bâtiments certifiés HQE (Haute Qualité Environnementale) ou BREEAM.

D'autres SCPI ont choisi aussi de réaliser des travaux d'investissement permettant de se mettre au niveau des normes écoresponsables attendues et en donnant de la Valeur Ajoutée à ces actifs.

Par ailleurs les Labellisations ISR (Investissement Socialement Responsable) se généralisent au fil des ans.

Energies renouvelables :

En réponse aux réformes législatives, certaines SCPI ont pris des initiatives pour intégrer des infrastructures d'énergies renouvelables dans leur portefeuille immobilier, comme les panneaux solaires sur les toits des immeubles ou les parcs éoliens.

Rendement global des SCPI :

En 2024, les performances des Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) ont été influencées par un environnement économique complexe, marqué par la hausse des taux d'intérêt, l'inflation et des transformations dans le marché, mais aussi par le dynamisme du secteur (ie. 19 nouvelles SCPI créées en 2024).

En 2024, le rendement des SCPI a montré une légère progression par rapport aux années précédentes, principalement par la bonne tenue des

taux d'occupation / locataires et une stabilité des indicateurs financiers, voire une amélioration des taux d'inflation.

Globalement le taux de rendement 2024 pour l'ensemble des SCPI s'affiche à 4,72 % contre 4,52 % en 2023.

(NB : Il est à noter toutefois que ce chiffre est influencé par la baisse des prix de parts de certaines SCPI sur l'exercice 2024.)

PERSPECTIVES POUR 2025 :

Malgré les défis rencontrés en 2024, le marché des SCPI reste dynamique. La diversification sectorielle et géographique, ainsi que l'adaptation aux nouvelles tendances économiques et réglementaires, devraient permettre aux SCPI de se stabiliser et de confirmer une trajectoire positive à moyen terme. ■



11 Rue Parlement Sainte Catherine Bordeaux (33)
Exemple d'un investissement déjà réalisé
par la SCPI FICOMMERCE -
ne préjuge pas des investissements futurs.

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.

Pleinement consciente de l'importance de concilier la performance financière attendue par les clients avec les nouveaux enjeux sociaux et environnementaux d'un monde en constante évolution, FIDUCIAL Gérance est soucieuse de sa responsabilité vis-à-vis de l'environnement et de ses parties prenantes (salariés, partenaires, sous-traitants et clients).

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 ;
- Un Comité Ambassadeurs 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, FIDUCIAL Gérance est en cours d'estimation du stockage de CO2 sur ses Groupements Forestiers d'Investissement (travail réalisé à 80 % sur FORECIAL et 33 % sur FORECIAL 2).

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 mélangé à couvert continu ;
- 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 mélangée à couvert continu

En termes de biodiversité, nous avons opéré depuis plusieurs années, une transition dans nos pratiques sylvicoles et nous nous orientons progressivement vers une sylviculture mélangée à couvert continu, 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 mélangée à couvert continu 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 et 2023 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 Middenext 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, suivie en mai 2024, de celles des SCPI BUROBOUTIC et FICOMMERCE.

En avril 2025, les SCPI SELECTIPIERRE 2, BUROBOUTIC et FICOMMERCE ont validé avec succès leur audit de renouvellement.

De même, la SCPI PIERRE EXPANSION SANTE a validé son deuxième cycle de labellisation ISR Immobilier.



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. ■

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.



REPUBLIQUE FRANÇAISE

PROCESSUS D'ACQUISITION ET DE GESTION

PHASE DE PRÉ-ACQUISITION	PHASE DE POST ACQUISITION	PHASE DE GESTION
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 ; 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 inférieure à 30/100.	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.	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

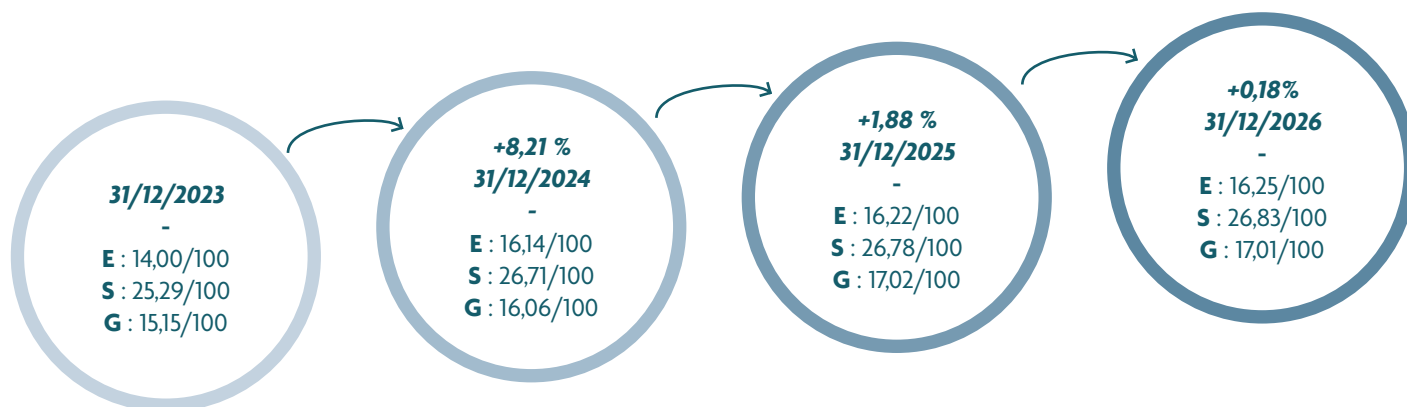
FIDUCIAL Gérance a élaboré une grille d'évaluation ISR spécifique à la SCPI FICOMMERCE qui s'adapte s'il s'agit d'une évaluation mono-typologie ou pluri-typologie avec les indicateurs tertiaires. Cette dernière s'articule autour de trois piliers, à savoir Environnement, Social et Gouvernance.

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 ■ Energie ■ GES ■ Eau ■ Déchets ■ Biodiversité	Thématiques ■ Mobilité ■ Santé et confort des occupants ■ Sécurité des occupants ■ Services rendus aux occupants	Thématiques ■ 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



54,44/100	58,91/100	60,02/100	60,13/100
-----------	-----------	-----------	-----------

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.
- 60% des actifs la SCPI en valeur € (soit 148 actifs) ont une note ESG supérieure à la note minimale.

REPORTING : PANEL D'ACTIFS REPRESENTATIFS DE LA SCPI FICOMMERCE

Adresses	TOTAL €	Note ESG N+1 (31/12/2024)
Les 5 + importants (en €)	≈ 68 600 000 €	
ANDROMEDE BLUE PARK -		76,85
LE VERDI -		67,97
MALAKOFF -		67,63
LA MOTTE -		60,47
SEBASTOPOL -		67,13
Les 5 + performants (ESG)	≈ 12 500 000 €	
RENNES -		87,40
MONTIGNY LES CORMEILLES -		82,80
ROANNE -		80,90
TOULOUSE FONVIELLE -		80,10
PARIS VINCENNES -		79,90
Les 5 - performants (ESG)	≈ 13 100 000 €	
BARDY -		34,20
AURELIENNE / ARLES -		32,70
ALFORTVILLE -		31,90
LUNEL -		30,80
AUBAGNE -		26,60

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	104,60	150,67	145,90	130,60	342,20	508,16	kWhEF.m².an
Emission de GES	5,40	14,43	8,40	11,91	17,60	46,53	KgCO2.m².an
Consommation d'eau	6,20	0,40	1,60	0,67	1,60	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	72 %
% des actifs ayant une piste cyclable à proximité	91 %
% des actifs ayant un dispositif de local vélo	78 %
% des actifs disposant d'une borne de recharge pour véhicule électrique à moins de 500m	93 %
Services rendus aux occupants de l'immeuble	
% des actifs ayant au moins un service de santé à proximité	98 %
% des actifs ayant 4 ou plus services d'alimentation / restauration à moins de 10min à pied	89 %
% des actifs ayant au moins un service de loisirs à proximité	90 %

(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*	100 %
% des actifs pour lesquels les locataires ont été sensibilisés aux thématiques ESG	98 %
% de réponse au questionnaire ESG	56 %

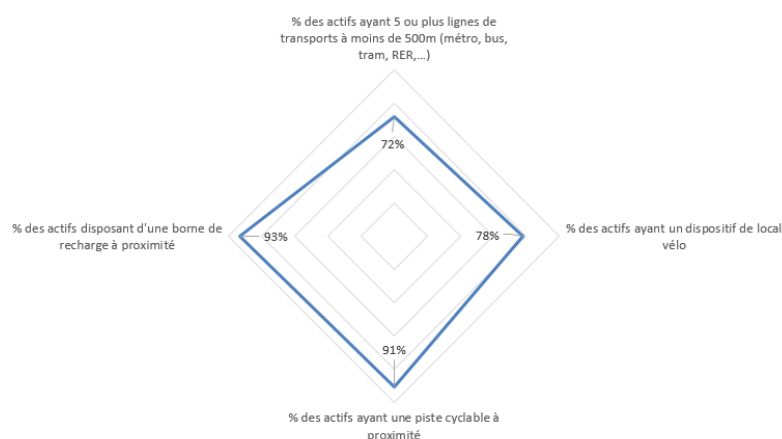
*Part de contrats portés par FICOMMERCE

- (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 **26,71/100**, 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 **72% des actifs** disposent d'**au moins 5 lignes de transport dans un rayon de 500m**,
- **91% des actifs** se situent à proximité d'une **piste cyclable**,
- **78% des actifs** possèdent également à minima un **dispositif de stockage vélo** à l'extérieur.
- **93% des actifs** disposent d'une **borne de recharge à proximité**.

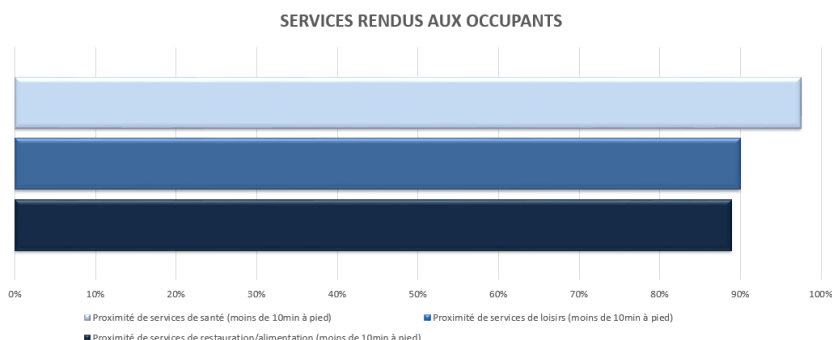
Recommandation ADEME : Favorisation de la marche pour les trajets de moins de 1km. 15 minutes à pied. Minimum fixé : 3 lignes

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

- **Plus de 98% des actifs** se trouvent à **proximité de services de santé**,
- **89% des actifs** à proximité **d'alimentation/restauration**,
- **90% 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



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 (31/12/2024)
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	29
Part des baux commerciaux intégrant des clauses ESG et/ou une annexe environnementale	70 %
Nombre de DPE immeubles réalisés	191
Part de mandats Deepki* signés pour les actifs soumis au décret tertiaire	58 %
Part des locataires ayant reçu le questionnaire de satisfaction	100 %
Part de locataires ayant reçu le questionnaire ESG	100 %
Part de questionnaires ESG complétés	57 %
Engagement des parties prenantes clés	
■ Engagement des property managers externes	
Nombre de points de blocage rencontrés	2
Nombre de PM externes ayant formalisé des engagements en matière de RSE	5
■ Engagement des prestataires	
Part des contrats signés incluant des clauses ESG	100 %
■ Engagement des syndics de copropriété	
Part des mandats de collecte automatique signés par les syndics	7,60 %
Nombre de sollicitations des syndics de copropriété (email ou lettre)	208
Nombre d'assemblées générales durant lesquelles le sujet a été abordé	28
Part de prestataires et fournisseurs locaux	50 %
Nombre de sollicitations envoyées sur ce sujet (emails ou lettres)	208

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 2024, 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 2024 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 2024,
- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2024,
- 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,
- Prise d'acte de la dotation du fonds de remboursement à son montant maximal autorisé – Autorisation d'une nouvelle dotation maximale dudit fonds,
- Prise d'acte de la décision de la Société de Gestion de surseoir à l'application des clauses statutaires relatives aux outils de gestion de la liquidité du marché des parts, adoptées aux termes des délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 10 juillet 2024,
- Arrivée à échéance du mandat d'un des Co-Commissaires aux Comptes – Renouvellement,
- Désignation de membres du Conseil de Surveillance.

Candidatures :

Quatre (4) mandats de membres du Conseil de Surveillance arrivent à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 et ce, conformément aux dispositions adoptées dans son règlement intérieur, à savoir les mandats de :

- Monsieur **Christian BOUTHIE**,
- La société **D4**, prise en la personne de M. Jean-Bernard DOLINER,
- Monsieur **Michel MANI**,
- Monsieur **Vincent TANGUY**,

Les membres du Conseil de Surveillance sortants se représentent à vos suffrages à l'exception de Monsieur Michel MANI qui a fait connaître son attention de ne pas représenter sa candidature. La Société de Gestion le remercie pour le travail accompli au sein du Conseil de Surveillance.

En outre, il a été réceptionné **cinq (5)** candidatures recevables présentées par les associés ci-après :

- La société **AAAZ**, prise en la personne de Monsieur Jocelyn BLANC ;
- Monsieur **Yves BOUGET** ;
- Monsieur **Ronan LAUDEN** ;
- La société **MENHIR AEDIFICIUM**, prise en la personne de Monsieur Lucien TULLIO.
- La Société **SCI des CASTA**, prise en la personne de Monsieur Philippe CASTAGNET.

La présentation des différentes candidatures est effectuée dans le projet de texte des résolutions à caractère ordinaire.

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

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 27 M€ au 31 décembre 2024 et (ii) une partie en crédit revolving dont le montant tiré s'élève à environ 2,5 M€. En outre, la SCPI dispose d'un volant de crédit revolving non tiré au 31 décembre 2024 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 31/12/2024, le fonds a été doté à la valeur maximale autorisée. En conséquence, nous soumettons à votre vote une nouvelle autorisation de dotation maximale dudit fonds afin de maintenir une certaine fluidité du marché des parts, eu égard au contexte actuel de faible collecte et au positionnement d'ordres de gros montants.

Prise d'acte de la décision de la Société de Gestion de surseoir à l'application des clauses statutaires relatives aux outils de gestion de la liquidité du marché des parts, adoptées aux termes des délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 10 juillet 2024 :

Aux termes des délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 10 juillet 2024, quatre (4) outils de gestion de la liquidité du marché des parts ont fait l'objet d'une intégration statutaire, à savoir :

- La possibilité de compensation différée des retraits sur les douze (12) derniers mois ;
- L'encadrement de la sortie des Associés par la mise en place d'une « gate » ;
- L'encadrement de la durée de validité des ordres de retrait ;
- Le fonctionnement temporaire en concomitance des marchés primaire et secondaire à la discrétion de la Société de Gestion.

En considération du positionnement actuel des acteurs de la place, la Société de Gestion a décidé de surseoir à l'application desdites clauses statutaires et soumet, dans ce contexte, aux votes des Associés une résolution portant sur la prise d'acte de ladite décision.

Résolutions Extraordinaires :

A/ Réduction de la valeur nominale des parts de SCPI avec augmentation corrélative du nombre de parts

En considération des dispositions de l'article L.214-88 du Code monétaire et financier telles modifiées par l'article 12 de l'Ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 ci-après visée ayant procédé à la suppression du montant nominal minimum de 150 € de la part de SCPI et afin d'assurer la fluidité du marché des parts et de rendre plus attractive la SCPI, nous vous proposons de diviser par trois (3) la valeur nominale de la part de FICOMMERCE en la fixant à cinquante et un (51) euros. Afin de maintenir le capital social au montant actuel, cette réduction de la valeur nominale sera accompagnée de l'augmentation corrélative du nombre de parts, lesquels seront attribuées à chaque associé au prorata de sa détention au capital selon le rapport d'échange suivant : une (1) part ancienne donnant droit à trois (3) parts nouvelles. Si cette proposition vous agréée, l'article 6 des statuts devra être modifié.

B/ Modifications statutaires suite à l'adoption de deux (2) ordonnances modifiant les textes du Code monétaire et financier applicables aux SCPI

En considération de l'adoption (i) de l'Ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 portant sur la modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs et (ii) de l'Ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif ayant notamment entraîné la modification de certains articles du Code monétaire et financier, il est proposé l'actualisation ci-après des articles des statuts :

1- Actualisation de l'objet social

Conformément à l'article 8 de l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 modifiant les articles L.214-114 et L.214-115 du Code monétaire et financier permettant l'extension de l'objet social et des actifs éligibles notamment pour permettre l'adaptation de la SCPI aux nouveaux besoins des locataires et de contribuer davantage à la transition écologique, il est ainsi proposé l'actualisation de l'objet social de la SCPI en ce sens en procédant à la modification de l'article 2 des statuts.

2- Simplification du processus de validation des valeurs réglementaires

Conformément à l'article 11 de l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 modifiant l'article L.214-109 du Code monétaire et financier en vue de simplifier le processus de validation des valeurs réglementaires, il est proposé (i) la mise en conformité de l'article 15 des statuts avec ledit article ainsi que (ii) la suppression de l'approbation des valeurs réglementaires par les associés, visée par l'article 22 des statuts.

3- Modification des règles de quorum

Conformément à l'article 4 de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 modifiant l'article L.214-103 du Code monétaire et financier autorisant la tenue d'assemblées générales sans qu'un quorum soit requis, il est

proposé à l'article 23 des statuts de modifier la règle du quorum dans le cadre de la tenue des assemblées générales extraordinaires en la portant de la moitié du capital social **au quart** du capital social de la SCPI.

4- Participation et vote aux assemblées générales par un moyen de télécommunication permettant l'identification des associés

Conformément à l'article 5 de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 instaurant l'article L.214-107-1 du Code monétaire et financier permettant aux associés de participer et de voter aux assemblées générales par un moyen de télécommunication assurant leur identification, il est proposé *in fine* de l'article 21 – 1. des statuts de prévoir cette nouvelle modalité de participation et de vote. Cette nouvelle modalité sera mise en place à l'initiative de la Société de Gestion dès lors qu'elle disposera des moyens techniques d'identification.

5- Modification du nombre minimum légal de membres composant le Conseil de Surveillance

Conformément à l'article 8 de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 modifiant l'article L.214-99 du Code monétaire et financier fixant désormais le nombre minimum légal de membres composant le Conseil de Surveillance à trois (3) membres au lieu de sept (7), il convient de mettre en conformité l'alinéa 4 de l'article 18 – 1. des statuts portant sur l'obligation de réunir une assemblée générale ordinaire dans le cas où le nombre de membres du Conseil de Surveillance devient inférieur au minimum légal désormais de trois (3).

C/ Actualisation du taux de la commission de gestion en cohérence avec la pratique de marché et l'accroissement des obligations de reporting extra-financier liées au développement durable à internaliser

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 avec une volonté d'internaliser progressivement les prestations résultant de cette nouvelle législation liée au développement durable et analyse faite de la pratique de marché concernant le taux de commission de gestion perçu par d'autres sociétés de gestion de la place, la Société de Gestion sollicite de revoir ledit taux proposant de le porter de 9,3 % à 9,5 % et de modifier en conséquence le point 2° de l'article 17 des statuts.

D/ Diverses actualisations statutaires : numérotation de textes codifiés, modification de terminologie, harmonisation de clauses

Enfin, il est proposé de modifier statutairement :

- la numérotation de l'article L.822-1 du Code de commerce visé à l'article 19 – 1. des statuts désormais codifié sous le numéro L.821-13 du Code de commerce ;

- la terminologie de « expert immobilier » en « **expert externe en évaluation** » et ce, conformément aux articles R.214-157-1 du Code monétaire et financier et 422-234 et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers (AMF), visée notamment à l'article 20 des statuts ;

- la rédaction de l'alinéa 7 de l'article 21 – 1. des statuts afin qu'il soit en conformité avec l'article 11 desdits statuts.

Dans ce cadre, des résolutions à caractère extraordinaire sont soumises à votre vote, portant (i) sur la réduction de la valeur nominale des parts de la SCPI avec augmentation corrélative du nombre de parts, (ii) sur l'intégration des nouvelles dispositions issues des ordonnances n° 2024-662 du 3 juillet 2024 et n° 2025-230 du 12 mars 2025, (iii) sur le taux de la commission de gestion allouée à la Société de Gestion et (iv) sur l'actualisation de textes codifiés, de terminologies ou des harmonisations statutaires.

Vous trouverez le texte des projets de résolutions tant à caractère ordinaire qu'à caractère extraordinaire à la fin du 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 2025 se tient **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 ■



Évolution du capital

Durant l'exercice 2024, il a été enregistré la souscription de 3 638 parts au nominal de 153 € et le retrait de 37 364 parts (dont 33 759 parts sur le fonds de remboursement).

Par conséquent, le capital social a été diminué de 33 726 parts au nominal de 153 € soit 5 160 078 € pour atteindre 437 025 375 € au 31 décembre 2024, répartis sur 2 856 375 parts sociales.

Au 31 décembre 2024, 225 671 parts sont en attente de retrait, représentant 7,90 % de la capitalisation totale de la SCPI.

La collecte brute s'est élevée à 763 980 € au titre de l'exercice, sur la base d'un prix de souscription de 210 € et la capitalisation de FICOMMERCE a été portée à 599 838 750 € au 31 décembre 2024.

Transactions hors marché

Au cours de l'année 2024, 2 318 parts ont été échangées sans l'intervention de la Société de Gestion.

Mutation de parts

Durant l'exercice 2024, 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 (59 dossiers représentant 11 470 parts) et de donations (14 dossiers représentant 3 745 parts).

Évolution du patrimoine

Investissements

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

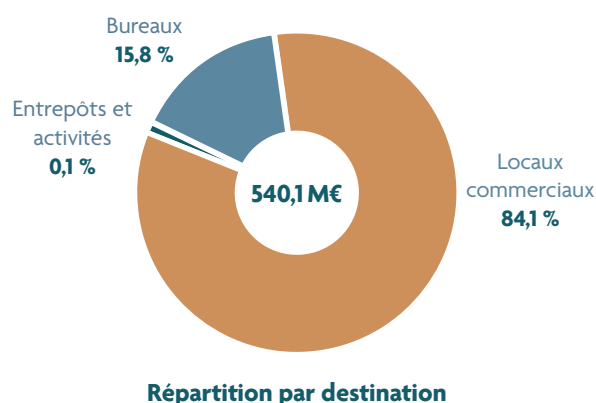
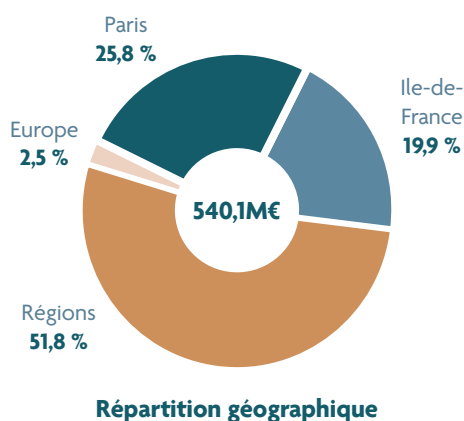
Cessions d'actifs

Au cours de l'exercice, votre SCPI a cédé 5 de ses actifs, dont l'arbitrage présentait une belle opportunité. Situés à Aix-les-Bains, Cesson-Sévigné, Salon-de-Provence, Strasbourg et Toulouse, ces actifs ont permis d'enregistrer un prix de vente total de 9.250 K€, supérieur de 15 % à la dernière valeur d'expertise (+1.190 K€) et permettant de dégager une plus-value brute de 82 % (+4.185 K€ par rapport à la VNC).

Composition du patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2024, le patrimoine de votre Société totalise une superficie de 242 222 m², répartie sur 284 immeubles. Tant la répartition géographique que la répartition par nature sont restées stables par rapport à l'an passé. Le patrimoine de FICOMMERCE est constitué principalement de locaux commerciaux (84 % du patrimoine) situés en province (52 % du patrimoine).

Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2024



Valeur vénale

La valeur vénale du patrimoine au 31 décembre 2024 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 2024 s’établit à 540 072 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 28 657 K€.

À périmètre constant, la valeur vénale des actifs détenus en direct ressort en repli de -2,6 % par rapport à fin 2023.

	Bureaux (€)	Locaux commerciaux (€)	Entrepôts et activités (€)	Total (€) *
Paris	23 925 013	115 160 555	57 411	139 142 979
Île-de-France	11 024 576	96 508 676	201 028	107 734 280
Régions	50 135 136	228 964 110	509 363	279 608 608
Europe	0	13 586 408	0	13 586 408
Totaux	85 084 725	454 219 749	767 802	540 072 276

* y compris les parts détenues dans Fidimmo, Eurepa et MCF Urban Convenience (28 657 K€)
Les valeurs estimées (540 072 K€) sont inférieures aux valeurs comptables (541 416 K€).

Situation locative

Après un contexte économique peu favorable en 2024 et des arbitrages significatifs, le volume des revenus locatifs s’est maintenu de 39 837 K€ en 2023 à 38 937 K€ en 2024, soit une baisse de 900 K€ représentant 2,31 %.

Les surfaces libérées en 2024 représentent 13 176 m² (en forte augmentation par rapport à 2023) et portent principalement sur des surfaces de bureaux situées dans des immeubles à Colombes (2 828 m²), à Villeneuve d’Ascq le Verdi (2 046 m²), à Lesquin (1 680 m²), à Melun (446 m²) et également des surfaces commerciales situées à Brassac les Mines (1 522 m²), à Colmar (829 m²), à Cannes (383 m²), à Biarritz (105m²).

L’année 2024 a été marquée par la cession des fonds de commerce CASINO aux enseignes INTERMARCHÉ et AUCHAN.

Relocations

Sur une année complète, le montant des loyers des relocations correspond à 498 445 € HT et porte sur 2 701 m².

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

- Immeubles de bureaux :
- à Villeneuve d’Ascq le Verdi (614 m²),
 - à Rouen (200 m²),
 - à Pessac (127 m²),
 - à Paris Sébastopol (94 m²).

- Immeubles de commerce :
- à Colmar (829 m²),
 - à Paris Richard Lenoir (185 m²),
 - à Senlis (140m² + 83m²),
 - à Orleans Olivet (111 m²),
 - à Cannes Carnot (121 m²),
 - à Biarritz (106 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 POLTRON & SOFA, ...

Dispositif « Eco Energie Tertiaire »

94 actifs sont concernés par le Dispositif « Eco Energie Tertiaire » représentant 32 % 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.

185 EFA (Entités fonctionnelles assujetties) ont été déclarées sous OPERAT soit 90 % des locataires assujettis.

Certification BREEAM in Use

La certification BREEAM in Use est une certification environnementale du bâtiment délivré 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 sont 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 2024 a permis de continuer les actions d’amélioration.

Taux d'Occupation Financier (TOF)

2024	1 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	3 ^{ème} trimestre	4 ^{ème} trimestre
En loyer	96,75 %	96,27 %	95,22 %	94,64 %

(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) 2024 par rapport à 2023

	2023	2024
TOF du 4 ^{ème} trimestre	97,77 %	94,64 %
TOF annuel moyen	96,22 %	95,72 %

Le Taux d'Occupation Financier moyen en 2024 est en baisse de 0,5 point de pourcentage par rapport à 2023 due aux libérations.

Travaux

Un montant global de 2 532 K€ HT a été déboursé en travaux au cours de l'exercice 2024.

Travaux d'entretien courants

Au cours de l'exercice 2024, votre société a réalisé divers travaux d'entretien courants pour un montant global de 759 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 292 K€ HT en 2024, ces travaux relèvent de l'article 606 du code civil et portent majoritairement sur des travaux votés dans le cadre de la copropriété 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
La Chapelle sur Erdre	Ravalement	130
Rue Casanova Paris	Ravalement copropriété	46
La Chapelle sur Erdre	Reprise contre pente EU	37

Travaux immobilisés

Par ailleurs, votre société a procédé à divers travaux qui ont été immobilisés pour un montant de 1 914 K€. Les principaux travaux correspondent à :

- Réfection et mise en conformité toiture à Vitry pour 408 K€



- Réfection et mise en conformité toiture à Givors pour un montant de 374 K€



- Réfection de l'étanchéité de la toiture avec isolation à Langueux pour 266 K€



Nous notons sur 2024 dans la continuité des années précédentes 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.

Compte de résultat au 31 décembre 2024

Préambule

Les états financiers complets et détaillés de FICOMMERCE arrêtés au 31 décembre 2024 sont insérés en deuxième partie du présent rapport annuel.

Principaux éléments constitutifs du résultat net au 31 décembre 2024.

Le résultat net de votre SCPI FICOMMERCE ressort à +30 578 K€, en hausse de +2,8 % (+819 K€) par rapport à fin 2023.

Le résultat de l'activité immobilière ressort à 36 716 K€ à fin 2024, soit quasiment stable sur un an (-31 K€, soit -0,1 %). Cette variation s'explique par les principaux postes suivants :

- Revenus locatifs : les loyers ont enregistré un repli de -1 101 K€ sur un an (-2,8 %), à 37 941 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 5 actifs en 2024. Il est par ailleurs à noter une baisse des produits générés par la participation contrôlée détenue dans le fonds de fonds FIDIMMO (403 K€ en 2024, contre 465 K€ en 2023, suite à l'absence de distribution relative au T4-2024) ;
- Travaux de gros entretiens, charges d'entretien du patrimoine locatif et provisions pour gros entretiens : baisse globale de 649 K€ sur un an, essentiellement liée à la PGE : reprise nette des provisions à hauteur de 442 K€ sur l'exercice 2024, contre une dotation nette complémentaire de 102 K€ sur l'exercice 2023. Et, dans une moindre mesure, les charges liées à l'entretien du patrimoine locatif ont été moindre au cours de l'exercice 2024, à 823 K€, contre une charge de 921 K€ sur l'exercice 2023, soit -98 K€ sur un an ;

Le résultat d'exploitation, incluant l'activité immobilière, ressort à

+31 399 K€ à fin 2024, soit une très légère baisse de -0,5 % (-157 K€) sur un an. Il est à noter que pour les provisions sur créances douteuses, une dotation nette complémentaire de 882 K€ a été comptabilisée en 2024, contre une reprise nette de 57 K€ en 2023. Et concernant les créances irrécouvrables, une perte nette de 111 K€ a été comptabilisée en 2024, contre une perte nette de 594 K€ en 2023.

Le résultat financier à fin 2024 fait ressortir une charge nette de

833 K€, contre une charge nette de 2 079 K€ à fin 2023, principalement liée au remboursement d'une partie de l'emprunt et à la baisse des taux d'intérêt d'emprunt.

Le résultat net de votre SCPI s'élève ainsi à 10,65 € par part.

Le dividende de l'exercice 2024, proposé au vote des Associés, s'élève à 10,65 € par part (aucune distribution n'a été effectuée au titre de la PVI au cours de l'exercice 2024), permettant ainsi de renforcer légèrement le report à nouveau, à 2,43 € par part.

Le rendement 2024 de votre SCPI s'élèverait ainsi à 5,07 %, rapporté au prix de souscription de 210 € au 1^{er} janvier 2024, contre 4,61 % l'an passé. Pour rappel, le prix de souscription a été ramené à 210 € par part à compter du 1^{er} octobre 2023.

Enfin, le TRI de votre SCPI ressort à +3,10 % sur dix ans et à +4,80 % sur quinze ans. ■

61 Rue Montorgueil à Paris (2^{ème})
Exemple d'un investissement déjà réalisé
par la SCPI FICOMMERCE -
ne préjuge pas des investissements futurs.



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	4,43 %	21,32 %	0,01 %	25,76 %
Île-de-France	2,04 %	17,87 %	0,04 %	19,95 %
Régions	9,28 %	42,40 %	0,09 %	51,77 %
Europe	0,00 %	2,52 %	0,00 %	2,52 %
Totaux	15,75 %	84,11 %	0,14 %	100,00 %

* y compris les parts détenues dans Fidimmo, Europa et MCF (28 567 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
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 €
2024	437 025 375 €	- 5 682 334 €	2 856 375	8 122	77 952 €	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
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
2024	37 414	1,31 %	225 671	> 1 an

Tableau 4 - Évolution du prix de la part

	2020	2021	2022	2023	2024
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾	9,50 €	9,52 €	10,50 €	10,60 € ⁽²⁾	10,65 €
dont % des revenus non récurrents	0 %	0 %	0 %	6,13 %	0 %
Prix de souscription ⁽³⁾⁽⁴⁾	230 €	230 €	230 €	210 €	210 €
Prix de part acquéreur moyen de l'année / Prix de souscription ⁽⁵⁾	230 €	230 €	230 €	230 €	210 €
Taux de distribution ⁽⁶⁾	4,13 %	4,14 %	4,57 %	4,61 %	5,07 %
Report à nouveau cumulé par part ⁽⁷⁾	1,43 €	1,25 €	1,24 €	2,40 €	2,43 €

⁽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)

	2020	% du Total des Revenus	2021	% du Total des Revenus	2022	% du Total des Revenus	2023	% du Total des Revenus	2024	% du Total des Revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes	12,72	91,09%	12,97	96,37%	13,79	97,98%	13,77	96,08%	13,56	95,07%
Produits financiers ⁽¹⁾	0,14	1,01%	0,15	1,10%	0,09	0,65%	0,24	1,66%	0,32	2,26%
Produits divers	1,10	7,90%	0,34	2,54%	0,19	1,37%	0,32	2,26%	0,38	2,67%
Total	13,97	100%	13,46	100%	14,08	100%	14,33	100%	14,26	100%
Charges ⁽²⁾										
Commission de gestion	1,14	8,13%	1,18	8,73%	1,27	8,99%	1,32	9,20%	1,27	8,89%
Autres frais de gestion	1,07	7,63%	0,69	5,15%	0,54	3,81%	0,32	2,26%	0,25	1,76%
Entretien du patrimoine	0,28	2,03%	0,19	1,43%	0,39	2,77%	0,42	2,94%	0,39	2,72%
Charges financières	0,37	2,64%	0,46	3,38%	0,42	2,96%	0,96	6,67%	0,61	4,30%
Charges locatives non récupérables	1,28	9,16%	1,00	7,43%	0,77	5,49%	0,86	5,97%	0,86	6,04%
Sous-total charges externes	4,13	29,59%	3,52	26,13%	3,38	24,02%	3,88	27,05%	3,38	23,71%
Amortissements nets ⁽³⁾	0,02	0,13%	0,02	0,14%	0,02	0,13%	0,04	0,31%	0,04	0,31%
Provisions nettes ⁽³⁾	0,53	3,80%	0,42	3,10%	-0,71	-5,07%	0,22	1,54%	0,19	1,34%
Sous-total charges internes	0,55	3,93%	0,44	3,24%	-0,70	-4,94%	0,27	1,85%	0,24	1,66%
Total	4,68	33,52%	3,95	29,36%	2,69	19,08%	4,14	28,91%	3,62	25,37%
Résultat courant	9,29	66,48%	9,51	70,64%	11,39	80,92%	10,19	71,09%	10,64	74,63%
Résultat exceptionnel	0,00	-0,03%	-0,01	-0,06%	-0,08	-0,54%	0,10	0,68%	0,00	0,03%
Résultat net	9,28	66,46%	9,50	70,58%	11,31	80,38%	10,28	71,78%	10,65	74,66%
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	0,21	1,53%	0,02	0,15%	-0,81	-5,75%	-0,32	-2,21%	0,00	0,00%
Revenus distribués ⁽¹⁾	9,50	67,99%	9,52	70,73%	10,50	74,63%	10,60	73,99%	10,65	74,66%

⁽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 31/12/2023	Durant l'année 2024	Total au 31/12/2024
Fonds collectés	608 738 164	-4 958 412	603 779 752
+ Emprunts (hors ligne de crédit de trésorerie confirmée)	28 293 939	-1 058 817	27 235 122
+ Cessions d'immeubles	139 192 432	4 725 038	143 917 470
- Acquisitions d'immeubles et travaux immobilisés	-685 766 483	-1 417 125	-687 183 608
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	-66 476 457	-744 341	-67 220 799
- 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	2 992 024	3 522 312	6 514 336
Sommes restant à investir	-21 304 028	68 654	-21 235 374

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	8					1303	2					1842
Montant des factures en €	432 927	5 006	12 464	118 450	2 062	137 982	-2 251 680	-62 840	75 212	-8 583	754	4 543
Pourcentage des achats de l'exercice	2,97%	0,03%	0,09%	0,81%	0,01%	0,95%						
Pourcentage du CA de l'exercice							-4,10%	-0,11%	0,14%	-0,02%	0,00%	0,01%

Composition du patrimoine au 31 décembre 2024

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 Ile-de-France					
Avenue de la Libération 77000 MELUN	04/03/1991	874	1 664 213	0	1 664 213
4 Rue Stéphane Mony 78100 SAINT GERMAIN EN LAYE	01/01/2013	232	839 455	0	839 455
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	2 413 815	0	2 413 815
87 Rue du Château - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	01/01/2017	384	1 376 520	0	1 376 520
Sous-total bureaux en Ile-de-France		5 488	14 310 633	0	14 310 633
Bureaux en Régions					
31 Rue de Douai 59810 LESQUIN	06/01/1988	706	739 461	14 254	753 715
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	19 080 566	192 600	19 273 166
160 Rue d'Antibes 06400 CANNES	01/01/2013	289	490 000	0	490 000
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	10 504 900	0	10 504 900
Parc du Connemara 44240 LA CHAPELLE SUR ERDRE	01/01/2013	2 461	4 465 570	0	4 465 570
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	5 004 900	0	5 004 900
3 allée d'Helsinki 67300 SCHILTIGHEIM	27/05/2019	1 511	2 527 603	234 500	2 762 103
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 Régions		31 582	56 203 616	798 597	57 002 212
TOTAL BUREAUX		39 691	86 250 854	1 483 897	87 734 750
Commerces à Paris					
1/3 Rue Caulaincourt - 75018 PARIS	01/01/2017	307	1 711 540	0	1 711 540
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 Cambonne 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	80	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	580 562	106 943	687 505
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	7 398 605	734 800	8 133 405
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		15 287	106 348 232	3 478 958	109 827 190

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 Ile-de-France					
ZAC du Plateau - 94500 CHAMPIGNY SUR MARNE	01/01/2017	1 405	1 746 890	0	1 746 890
39 Boulevard Bordier - 95370 MONTIGNY LES CORMEILLES	01/01/2017	2 019	4 404 900	0	4 404 900
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	208	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	509 974	112 469	622 444
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	5 930	21 835 906	0	21 835 906
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	1 706 858	0	1 706 858
La Motte - Rue Victor Baltard 77140 CLAYE SOUILLY	19/04/2011	6 151	14 009 690	283 300	14 292 990
35 Boulevard Victor Bordier 95370 MONTIGNY LES CORMEILLES	12/10/2012	3 599	4 454 900	0	4 454 900
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	4 188 415	0	4 188 415
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 Ile-de-France		50 427	98 141 789	995 541	99 137 331

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 Régions					
12 Rue Vasselot - 35100 RENNES	01/01/2017	141	530 000	0	530 000
ZAC de Langueux - 22360 LANGUEUX	01/01/2017	656	1 266 617	0	1 266 617
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	434	3 052 752	0	3 052 752
Centre Commercial Carrefour - 76360 BARENTIN	01/01/2017	1 350	2 247 828	0	2 247 828
121 Boulevard de Valmy - 59650 VILLENEUVE D'ASCO	01/01/2017	3 218	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
Avenue de Bordeaux 47300 VILLENEUVE SUR LOT	01/01/2013	1 561	1 414 900	0	1 414 900
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 Pigacière 14000 CAEN	01/01/2013	269	310 000	0	310 000
Centre Commercial Givors II Vallées 69700 GIVORS	19/05/1989	1 600	2 330 834	7 165	2 337 999
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 BARCŒUL	01/01/2013	400	500 000	0	500 000
Centre Commercial ATLANTIS 44800 SAINT-HERBLAIN	01/01/2013	2 117	3 319 462	0	3 319 462
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	716	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	257	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	3 804 900	0	3 804 900
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	836 565	0	836 565
11 Allée du Haut du Poitou 86360 CHASSENEUIL DU POITOU	26/07/2013	1 899	2 023 105	123 900	2 147 005
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 RUEILLE	20/12/2013	2 000	3 510 864	212 100	3 722 964
50 Avenue des Fenots 28100 DREUX	23/05/2014	7 879	8 316 102	170 000	8 486 102
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	364 375	7 851	372 226
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	1 270 323	25 764	1 296 087
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	828 125	16 464	844 589
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	629 941	12 958	642 899
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	1 090 709	9 757	1 100 466
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	1 487 842	22 562	1 510 405
"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	1 044 907	20 886	1 065 793
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'ASCOQ	31/07/2008	10 479	20 411 913	1 243 200	21 655 113
20 Rue Saint-Exupéry 38420 LE VERSOUD	11/12/2009	2 031	3 455 750	0	3 455 750
17 Avenue de Dordogne 24200 SARTLAT	11/12/2009	2 011	6 117 158	0	6 117 158
Avenue de la Croisette 2600 VILLERS-COTTERETS	11/12/2009	1 698	1 327 951	0	1 327 951
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	7 656	10 349 777	0	10 349 777
ZAC Jaux de Venette, Rue des Métiers 60280 COMPIEGNE	10/10/2013	1 179	1 986 654	137 750	2 124 404
ZAC du Bas Terroir Rue de Tournai 59119 WAZIERS	02/07/2015	6 562	7 404 900	352 000	7 756 900
10-12 Rue du Temple 89000 AUXERRE	29/03/2016	526	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	168	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	2 422 380	0	2 422 380
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	7 504 900	668 809	8 173 709
8 Rue Raoul Follereau 37000 TOURS	21/05/2021	1 477	2 954 900	0	2 954 900
Sous Total Commerces en Province		136 817	224 153 135	5 441 823	229 594 958
TOTAL COMMERCES		202 531	428 643 155	9 916 323	438 559 478
Entrepôts et activités en Régions					
TOTAL ENTREPÔTS ET ACTIVITÉS		0	0	0	0
TOTAUX		242 222	514 894 009	11 400 220	526 294 229

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

Présentation des comptes annuels

État du patrimoine

	31/12/2024		31/12/2023	
	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	- 888 334,94		- 814 409,18	
Concessions				
Amortissements concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissements de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	+ 514 062 344,08	+ 509 856 280,00	+ 517 215 859,16	+ 531 356 280,00
Immobilisations en cours				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	- 1 797 920,00		- 2 326 628,08	
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	+ 23 786 408,30	+ 24 093 428,30	+ 23 786 408,30	+ 24 358 628,30
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Total I (placements immobiliers)	536 882 497,44	535 508 428,30	539 581 230,20	557 273 628,30
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées	+ 4 533 222,45	+ 4 563 847,26	+ 4 613 693,85	+ 4 578 451,92
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)	4 533 222,45	4 563 847,26	4 613 693,85	4 578 451,92
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	+ 52 499,09	+ 52 499,09	+ 52 499,09	+ 52 499,09
Dépréciation des Immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+ 10 904 772,17	+ 10 904 772,17	+ 10 731 793,74	+ 10 731 793,74
Autres créances	+ 1 830 858,47	+ 1 830 858,47	+ 2 044 766,40	+ 2 044 766,40
Provision pour dépréciation des créances	- 5 726 987,73	- 5 726 987,73	- 4 845 389,22	- 4 845 389,22
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	+ 97 552,95	+ 97 552,95	+ 51 843,25	+ 51 843,25
Fonds de remboursement	+ 3 331 323,01	+ 3 331 323,01	+ 866 175,00	+ 866 175,00
Autres disponibilités	+ 3 870 474,55	+ 3 870 474,55	+ 5 416 230,99	+ 5 416 230,99
Total III (actifs d'exploitation)	14 360 492,51	14 360 492,51	14 317 919,25	14 317 919,25
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour Litiges et risques				
Dettes				
Dettes financières	- 38 844 594,51	- 38 844 594,51	- 39 916 593,76	- 39 916 593,76
Dettes d'exploitation	- 1 781 097,78	- 1 781 097,78	- 1 793 748,33	- 1 793 748,33
Dettes diverses	- 3 889 362,76	- 3 889 362,76	- 3 183 196,41	- 3 183 196,41
Dettes diverses/Distribution	- 9 571 873,76	- 9 571 873,76	- 9 823 324,30	- 9 823 324,30
Total IV (passifs d'exploitation)	- 54 086 928,81	- 54 086 928,81	- 54 716 862,80	- 54 716 862,80
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	+ 7 055,56	+ 7 055,56	+ 11 481,52	+ 11 481,52
Produits constatés d'avance	- 8 719,76	- 8 719,76		
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	+ 49 261,54	+ 49 261,54	+ 103 001,34	+ 103 001,34
Total V (comptes de régularisation)	47 597,34	47 597,34	114 482,86	114 482,86
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	501 736 880,93		503 910 463,36	
Valeur estimée du patrimoine *		500 393 436,60		521 567 619,23

* 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 01/01/2024	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	31/12/2024
Capital				
Capital souscrit	442 185 453,00		-5 160 078,00	437 025 375,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission ou de fusion	146 253 723,68		201 666,00	146 455 389,68
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-94 637 257,01		-1 458 776,16	-96 096 033,17
Écarts d'évaluation				
Écarts de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable	182 140,00		714 435,00	896 575,00
Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés				
Plus-values	9 867 085,91		3 896 144,37	13 763 230,28
Moins-values	-6 875 061,80		-373 832,80	-7 248 894,60
Réserves				
Report à nouveau	5 969 200,43	965 179,15		6 934 379,58
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice N-1	29 759 564,30	-29 759 564,30		0,00
Résultat de l'exercice N			30 578 252,10	30 578 252,10
Acompte sur distribution				
Acomptes sur distribution N-1	-28 794 385,15	28 794 385,15		
Acomptes sur distribution N			-30 571 392,94	-30 571 392,94
Acomptes sur cession d'actifs immobiliers				
Total général	503 910 463,36		-2 173 582,43	501 736 880,93

* 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	27 235 122
Emprunts et dettes financières divers	
Instruments financiers de couverture du risque de taux	
- Swap de taux sur emprunt hypothécaire	24 293 773
- Garantie de taux plafond sur emprunt hypothécaire	
Total	51 528 895

Engagements reçus	Montant
Aval et cautions bancaires locataires	2 782 613
Crédit Révolving non tiré au 31/12/2024	37 500 000
Instruments financiers de couverture du risque de taux	
- Swap de taux sur emprunt hypothécaire	24 293 773
- Garantie de taux plafond sur emprunt hypothécaire	
Total	64 576 386

Compte de résultat

	31/12/2024	Au 31/12/2023
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	37 940 631,94	39 041 702,16
Charges facturées	7 343 833,16	7 539 954,60
Autres revenus locatifs	38 614,67	81 158,16
Produits des participations contrôlées	958 352,69	713 989,69
Produits annexes		
Produits annexes	370 469,26	292 143,25
Reprises de provisions	2 239 628,08	2 224 540,00
Transferts de charges immobilières	630 954,66	490 249,89
Total I : Produits Immobiliers	49 522 484,46	50 383 737,75
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	7 343 833,16	7 539 954,60
Travaux de gros entretiens	292 185,35	299 253,67
Charges d'entretien du patrimoine locatif	823 495,32	921 491,42
Charges annexes		
Autres charges Immobilières	2 475 552,08	2 476 302,28
Dotations aux provisions pour gros entretiens	1 797 920,00	2 326 628,08
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	73 925,76	73 925,76
Dépréciations des titres de participations contrôlés		
Total II : Charges Immobilières	12 806 911,67	13 637 555,81
Résultat de l'activité immobilière (A=I-II)	36 715 572,79	36 746 181,94
Produits d'exploitation		
Transferts de charges d'exploitation	90 729,66	154 380,66
Divers produits d'exploitation	11,93	5,42
Rentrée sur créances irrécouvrables	85 596,68	17 620,29
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation		
Reprises de provision pour créances douteuses	1 401 507,35	1 180 968,39
Total I : Produits d'exploitation	1 577 845,62	1 352 974,76
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	3 640 247,69	3 815 912,62
Honoraires de souscription	77 952,00	154 380,66
Diverses charges d'exploitation	642 503,55	783 080,50
Pertes sur créances irrécouvrables	196 421,59	611 980,28
Dotations aux amortissements d'exploitation	53 739,80	53 739,80
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciation des créances douteuses	2 283 105,85	1 124 113,82
Total II : Charges d'exploitation	6 893 970,48	6 543 207,68
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (B=I-II)	-5 316 124,86	-5 190 232,92
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées	275 090,76	283 918,95
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	651 994,20	403 860,45
Reprises de provisions sur charges financières		
Total I : Produits financiers	927 084,96	687 779,40
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	1 588 646,69	2 589 653,54
Charges d'intérêts des comptes courants	1 242,87	
Autres charges financières	169 769,89	177 220,89
Dépréciations sur charges financières		
Total II : Charges financières	1 759 659,45	2 766 874,43
Résultat financier (C=I-II)	-832 574,49	-2 079 095,03
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	9 290 729,04	32 926 229,21
Reprise de provisions exceptionnelles		
Total I : Produits exceptionnels	9 290 729,04	32 926 229,21
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	9 279 350,38	32 643 518,90
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	9 279 350,38	32 643 518,90
Résultat exceptionnel (D=I-II)	11 378,66	282 710,31
Résultat de l'exercice (A+B+C+D)	30 578 252,10	29 759 564,30

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	Exercice 2024		Exercice 2023	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
Droits réels				
Bureaux				
Locaux commerciaux	831 665	1 558 720	905 591	1 558 720
Entrepôts et activités				
Total	831 665	1 558 720	905 591	1 558 720
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	86 250 854	81 670 000	88 153 125	89 165 000
Locaux commerciaux	427 811 490	428 186 280	429 062 734	442 191 280
Entrepôts et activités	-	-	-	-
Total	514 062 344	509 856 280	517 215 859	531 356 280
Immobilisations en cours				
Bureaux				
Locaux commerciaux				
Entrepôts et activités				
Participations contrôlées				
Titres de participation	23 786 408	24 093 428	23 786 408	24 358 628
Avances en compte courant et créances rattachées à des participations contrôlées				
Total	23 786 408	24 093 428	23 786 408	24 358 628
Total général	538 680 417	535 508 428	541 907 858	557 273 628

Titres de participation au 31 décembre 2024

	Valeurs comptables (en K€)	Valeurs estimées (en K€)	Résultat (en K€)*	Capitaux propres (en K€)	Quote-part détenue
MCF Retail High Income	4 533	4 564	275	4 347	1,57 %
FIDIMMO	10 200	10 507	-122	16 402	59,92 %
EUREPA SUISSE*	13 586	13 586	219	3 308	35 %

* L'exercice d'EUREPA SUISSE est clos le 30/09/2024, contrairement aux autres données indiquées dans ce tableau qui sont au 31/12/2024.

Annexe aux comptes annuels

INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024, 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 vénale 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 2023 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 initialement 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 transmis courant juillet 2023. En janvier 2024, un second courrier a été envoyé aux porteurs, limitant le nombre de parts remboursables par ce fonds à 200 parts au prix de 172 €. Enfin, en juillet 2024, un troisième courrier a été envoyé aux porteurs, limitant le nombre de parts remboursables par ce fonds à 200 parts aux prix de 163 €.

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 ».

Au cours de l'exercice 2024, le fonds de remboursement a fait l'objet de cinq alimentations complémentaires pour un produit net de cessions (totales ou partielles) représentant un montant total de 8 000 K€. A fin 2024, le plafond de la dotation du fonds de remboursement fixé à 10 M€ est désormais atteint. Les actifs cédés au cours de l'exercice 2024 ayant permis l'alimentation du fonds de remboursement sont les suivants :

- Cesson-Sévigné (29/04/2024) = 2 376 K€
- Aix-les-Bains (26/04/2024) = 644 K€
- Strasbourg Jeu des enfants (30/05/2024) = 891 K€
- Salon de Provence (14/11/2024) = 3 564 K€
- Toulouse Chaubet (06/12/2024) = 525 K€

Le total des parts remboursées au 31/12/2024 représente 6 694 K€, soit un écart de remboursement constaté en capitaux propres de 255 K€. Nous précisons que le montant de 6 694 K€ représente les remboursements relatifs aux mois de juillet 2023 à novembre 2024 compris, effectivement réalisés avant le 31/12/2024. En effet, les remboursements relatifs aux mois de décembre 2024 ont été réalisés début 2025, de sorte qu'ils apparaîtront dans les comptes de l'exercice 2025. En intégrant ce mois complémentaire, le total des parts remboursées au 31/12/2024 représente 6 949 K€. ■

119 Rue Nationale à Cholet (49)
Exemple d'un investissement déjà réalisé
par la SCPI FICOMMERCE -
ne préjuge pas des investissements futurs.



Compléments d'informations relatifs à l'état du patrimoine

État des immobilisations locatives

Éléments	Valeurs brutes au 01/01/2024	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2024
Droits réels	1 720 000,00			1 720 000,00
Concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Terrains et Constructions locatives	517 215 859,16	1 417 125,27	4 570 640,35	514 062 344,08
Immobilisations en cours				
Total	518 935 859,16	1 417 125,27	4 570 640,35	515 782 344,08

État des amortissements des immobilisations locatives

Éléments	Amortissement au 01/01/2024	Augmentation	Diminution	Amortissement au 31/12/2024
Droits réels	814 409,18	73 925,76		888 334,94
Concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Total	814 409,18	73 925,76		888 334,94

État des provisions liées aux placements immobiliers

Éléments	Provisions au 01/01/2024	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2024
Dépréciation exceptionnelle immobilisations locatives				
Gros entretiens	2 326 628,08	1 797 920,00	2 326 628,08	1 797 920,00
Provisions pour risques et charges				
Total	2 326 628,08	1 797 920,00	2 326 628,08	1 797 920,00

État des provisions pour gros entretiens

	Montant provision au 01/01/2024	Dotations		Reprises		Montant provision 31/12/2024
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	Vente d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	
Dépenses sur 2024	1 533 008	-	-	292 185	1 240 823	-
Dépenses sur 2025	387 120	-	1 467 000	-	387 120	1 467 000
Dépenses sur 2026	262 500	-	184 320	-	262 500	184 320
Dépenses sur 2027	87 600	-	144 600	-	87 600	144 600
Dépenses sur 2028	56 400	-	2 000	-	56 400	2 000
Dépenses sur 2029	-	-	-	-	-	-
Total PGE	2 326 628	-	1 797 920	292 185	2 034 443	1 797 920

État des titres financiers

Éléments	Valeurs brutes au 01/01/2024	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2024
Immobilisations financières contrôlées	23 786 408,30			23 786 408,30
Immobilisations financières non contrôlées	4 613 693,85		80 471,40	4 533 222,45
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Total	28 400 102,15		80 471,40	28 319 630,75

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	10 904 772,17	10 904 772,17	
Autres créances	1 830 858,47	1 830 858,47	
Charges constatées d'avance	7 055,56	7 055,56	
Autres comptes de régularisation	49 261,54	49 261,54	
Total	12 844 446,83	12 844 446,83	

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	38 844 594,51	30 038 368,65		8 806 225,86
Dettes d'exploitation	1 781 097,78	1 781 097,78		
Dettes diverses	3 889 362,76	3 889 362,76		
Dettes diverses / Distributions	9 571 873,76	9 571 873,76		
Produits constatés d'avance	8 719,76	8 719,76		
Total	54 095 648,57	45 289 422,71		8 806 225,86

État des provisions liées aux créances clients

Éléments	Provisions au 01/01/2024	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2024
Dépréciations des créances clients	4 845 389,22	2 283 105,85	1 401 507,35	5 726 987,73
Total	4 845 389,22	2 283 105,85	1 401 507,35	5 726 987,73

Compléments d'informations relatifs aux capitaux propres

État des capitaux propres

	Valeurs brutes au 01/01/2024	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2024
Capital	442 185 453,00	556 614,00	5 716 692,00	437 025 375,00
Prime d'émission	83 562 367,67	201 666,00		83 764 033,67
Prélèvement sur prime d'émission	-58 311 278,03	0,00	1 458 776,16	-59 770 054,19
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	714 435,00		896 575,00
Ecart de réévaluation				
Plus ou Moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	2 992 024,11	3 896 144,37	373 832,80	6 514 335,68
Total	496 976 083,78	5 368 859,37	7 549 300,96	494 795 642,19

Affectation du résultat N-1

Éléments	Montants bruts 01/01/2024	Affectation	Montants bruts 31/12/2024
Report à Nouveau	5 969 200,43	965 179,15	6 934 379,58
Total	5 969 200,43	965 179,15	6 934 379,58

Compléments d'informations relatifs au compte de résultat

Éléments	Valeurs 31/12/2024	Valeurs 31/12/2023	Variations
Autres Charges immobilières			
Charges locatives non récupérables	840 858,14	884 370,23	-43 512,09
Frais d'acquisitions et d'arbitrages, honoraires divers	1 065 102,64	1 107 901,69	-42 799,05
Impôts et taxes non récupérables	569 591,30	484 030,36	85 560,94
Total	2 475 552,08	2 476 302,28	-750,20

Produits annexes immobiliers			
Produits annexes	370 469,26	292 143,25	78 326,01
Transfert de charges sur honoraires d'acquisitions			
Transfert de charges sur honoraires de ventes	602 612,16	453 112,77	149 499,39
Transfert de charges sur prime d'émission	28 342,50	37 137,12	-8 794,62
Total	1 001 423,92	782 393,14	219 030,78

Éléments	Valeurs 31/12/2024	Valeurs 31/12/2023	Variations
Autres Charges d'exploitation			
Honoraires divers (dont commissaires aux comptes, expert immobilier et dépositaire)	423 802,54	561 842,22	-138 039,68
Impôts et taxes (CVAE, CFE, TVA déductible non récupérable)	132 143,52	108 090,80	24 052,72
Autres charges d'exploitation	86 557,49	113 147,48	-26 589,99
Total	642 503,55	783 080,50	-140 576,95

Produits d'exploitation			
Transfert de charges d'exploitation	90 729,66	154 380,66	-63 651,00
Autres produits d'exploitation	11,93	5,42	6,51
Total	90 741,59	154 386,08	-63 644,49

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

Au cours de l'exercice 2024, 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

Aucune opération d'acquisition et/ou d'arbitrage n'a été réalisée post clôture à date.

En avril 2025, votre SCPI FICOMMERCE a passé avec succès son audit de renouvellement de labellisation ISR Immobilier.

Plus globalement, la situation géopolitique demeure complexe avec un nouveau risque (celui de «guerre commerciale») apparu suite aux décisions de la nouvelle administration Américaine, liées à l'instauration de nouveaux droits de Douane qui pourraient pénaliser le commerce mondial.

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

	Montant total	Montant par part
Nombre de parts au 31/12/2024 : 2 856 375		
Placements immobiliers	541 415 719,89	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	-39 678 838,96	
Valeur comptable	501 736 880,93	175,66
Valeur vénale des immobilisations locatives	540 072 275,56	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	-39 678 838,96	
Valeur de réalisation	500 393 436,60	175,18
Commissions de souscription au moment de la reconstitution 10 % HT du prix de souscription	59 775 692,22	
Total	59 775 692,22	
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 6,96 %	37 587 793,36	
Total	37 587 793,36	
Valeur de reconstitution	597 756 922,18	209,27

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

Dispositif de contrôle et de conformité

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 délégués. 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 politique de gestion de conflits d'intérêts, 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 2023-2024, comme preneurs de risque et ce, aux termes de l'analyse faite lors des délibérations du Comité de Rémunération réuni le 18 juin 2024.

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. La dernière réunion s'est tenue le **18 juin 2024** et la prochaine réunion aura lieu le **20 mai 2025**.

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 2023-2024 a représenté 3,4 millions d'euros pour un effectif de 76 personnes au 30 septembre 2024.

Ce montant total se décompose en :

- Montant total des rémunérations fixes versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : 3,2 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 ». ■

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 2024.

Pour mémoire, 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 84,1 % des immeubles gérés, les bureaux : 15,8 % et les locaux d'activités et entrepôts : 0,1 %.

Notre SCPI à dominante « commerce » reste résiliente par rapport au marché des SCPI orientées commerce, dégagant un résultat net sur l'exercice en hausse de +2,8 %.

La superficie des 284 actifs immobiliers qui composent le patrimoine de notre SCPI au 31 décembre 2024 est de 242 222 m² ; ils sont occupés par 449 locataires. La valeur estimée de cet ensemble est de 540 M€, comprenant les participations ci-après, lesquelles représentent un total de 28,6 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 -2,6 % par rapport à 2023 ce qui confirme une certaine résilience du patrimoine de la SCPI.

Le taux d'occupation financier annuel moyen s'établit cette année à 95,72 %, en baisse de 0,5 points par rapport à l'exercice précédent. Votre Conseil de Surveillance est attentif à son évolution.

Nous vous confirmons que toutes les clauses d'indexation des loyers sont appliquées. 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, des procédures en recouvrement sont à noter, nécessitant la comptabilisation de provisions pour dépréciation des créances douteuses, étant précisé que celles-ci sont en hausse par rapport à l'exercice 2023 (5,8 M€ contre 4,8 M€ en 2023).

Votre Conseil de Surveillance reste 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, cinq (5) actifs ont été vendus au cours de l'exercice. Dans l'ensemble, le montant des arbitrages sur l'exercice 2024 s'élève à 9,2 M€ net vendeur supérieur de 15 % à la dernière valeur d'expertise et permettant de dégager une plus-value brute de 82 %.

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-quatorze (94) actifs sont concernés, représentant 32 % 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 SCPI a obtenu le label ISR Immobilier au premier semestre 2024.

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

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 20 mars 2025.

La Société de Gestion nous a proposé son projet de rapport annuel rendant compte des activités de la SCPI en 2024.

Les produits de l'activité immobilière (hors « autres revenus locatifs ») s'élèvent à 46 242 817,79 €, en baisse, de 2,23 % sur ceux de l'exercice 2023, 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 30 578 252,10 €, en hausse de 2,75 % par rapport à celui de l'exercice 2023. Le dividende de l'exercice est de 10,65 € par part avec un léger renforcement du report à nouveau atteignant 2,43 € par part.

Le nombre de parts au 31 décembre 2024 s'établissait à 2 856 375 parts, en baisse du fait de retraits supérieurs aux souscriptions. Au cours de l'exercice 2024, la collecte brute s'est élevée à 0,8 M€. Au 31 décembre 2024, 225 671 parts sont en attente de retrait représentant 7,90 % de la capitalisation totale de la SCPI.

Les parts de notre SCPI ont enregistré de légères modifications dans leur répartition au capital. Elles sont en effet détenues au 31/12/2024 à hauteur de 58,31 %, soit 1 665 591 parts par des personnes physiques, à hauteur de 41,69 %, soit 1 190 784 parts par des personnes morales dont 33,72 % représentant 963 257 parts sont détenus par des institutionnels. La variation 2023 / 2024 est de -1,87 % pour les personnes physiques et de -0,39 % pour les personnes morales dont -0,15 % pour les institutionnels.

En vue d'améliorer la fluidité du marché des parts, l'activation du fonds de remboursement s'est poursuivie sur l'exercice afin de permettre aux associés, éprouvant le besoin de sortir du capital, d'être en mesure de le faire. 33 759 parts ont eu recours au fonds de remboursement sur l'exercice, lequel a été alimenté par les produits nets de cessions totales ou partielles des actifs de l'exercice. A date, la dotation maximale dudit fonds est atteinte. En conséquence, la Société de Gestion soumet à votre vote une nouvelle résolution d'autorisation en proposant de fixer le montant maximal de la dotation à 10 % du capital social effectif arrêté au 31 décembre de l'année précédente et ce, en vue de permettre une stabilisation du carnet d'ordre. Le Conseil de Surveillance est favorable à cette résolution à condition que le fonds de remboursement continue à être doté de manière progressive et maîtrisée.

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 essentiel au développement de notre SCPI.

A date, les outils de gestion de la liquidité adoptés statutairement n'ont pu être mis en œuvre et ce, en considération du positionnement actuel des acteurs de la place. En conséquence, aux termes d'une résolution soumise à votre vote, la Société de Gestion vous demande de prendre acte de sa décision de surseoir, pour l'instant, à l'application desdites clauses statutaires adoptées aux termes des délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 10 juillet 2024.

En vue de relancer la collecte, il est soumis à votre vote une résolution portant sur la réduction de la valeur nominale des parts de la SCPI avec augmentation corrélative du nombre de parts, l'article 12 de l'Ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 ayant procédé à la suppression pure et simple du montant nominal minimum de 150 € de la part de SCPI. La valeur nominale de la part de votre SCPI étant fixée à 153 €, il est proposé de la diviser par trois (3) en vue de fixer ladite valeur à 51 € en augmentant corrélativement le nombre de parts sociales de votre SCPI par création et émission de parts sociales nouvelles selon le rapport d'échange suivant : une part sociale ancienne d'une valeur nominale de 153 euros donnant droit à trois parts sociales nouvelles d'une valeur nominale de 51 euros. L'objectif de cette opération est de viser un panel d'investisseur plus large et d'instaurer de la souplesse en matière de collecte.

Au vu des expertises de fin d'année et en considération de la situation du marché immobilier sur l'exercice, la valeur du patrimoine de votre SCPI s'est relativement maintenue à périmètre constant avec un repli de 2,6 %.

La valeur comptable, c'est-à-dire la valeur enregistrée dans le bilan comptable s'établit à 175,66 € 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 175,18 € 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 209,27 € 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.

En plus des résolutions ordinaires particulières susvisées portant sur :

- la fixation de la limite maximale de dotation du fonds de remboursement à 10 % du capital social effectif arrêté au 31 décembre de l'année précédente en vue d'assurer un meilleur pilotage du marché des parts et d'être en concordance avec la variation du capital ;
- la décision de la Société de Gestion de surseoir à l'application des clauses statutaires relatives aux outils de gestion de la liquidité du marché des parts et ce, en considération du positionnement actuel des acteurs de la place,

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

- La réduction de la valeur nominale des parts de SCPI avec augmentation corrélative du nombre de parts telle que présentée ci-dessus afin de redynamiser le marché des parts ;
- L'intégration des nouvelles dispositions issues des ordonnances n°2024-662 du 3 juillet 2024 et n°2025-230 du 12 mars 2025 ;
- La modification du taux de la commission de gestion allouée à la Société de Gestion pour le porter à 9,5 % ;
- L'actualisation de textes codifiés, de terminologies ou des harmonisations statutaires.

Chaque proposition de modifications statutaires est explicitée en pages 17 et 18 du rapport annuel.

Les membres du Conseil de Surveillance se sont prononcés favorablement à la présentation des résolutions à caractère extraordinaire.

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 trois (3) centimes par part, soit environ 80 K€ d'augmentation annuelle. Cette augmentation est sollicitée en vue d'accompagner le renforcement des équipes internes dédiées, désormais indispensables, en matière de reporting extra-financier et de durabilité, et en considération du benchmark des taux pratiqués par les autres sociétés de gestion de la place. Les membres du Conseil de Surveillance ont émis majoritairement un avis favorable à cette augmentation du taux de la commission de gestion.

Comme pour l'année précédente, 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 2027. 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

Rapports des Co-Commissaires aux Comptes

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 2024

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 2024, 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 2024 à la date d'émission de notre rapport.

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.821-55 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 20 mai 2025
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 2024)

Aux Associés,

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 77 952,00 € 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 3 611 905,18 € 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 92 500,00 € 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 28 342,51 € HT. ■

Fait à Paris et Lyon, le 20 mai 2025

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 effectif au 31 décembre 2024 -

L'Assemblée Générale,
statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,
1°/ arrête le montant du capital social effectif au 31 décembre 2024 à **437 025 375 €** ;
2°/ délègue à la Société de Gestion et ce, conformément à l'article 21 des statuts, la mise à jour corrélative de l'article 6 § 1.1 des statuts.

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 2024,
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 2024.

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 2024.

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 1 797 920,00 € ;
2°/ décide

après avoir constaté que :	
■ le bénéfice de l'exercice s'élève à	30 578 252,10 €
■ auquel s'ajoute le compte	
« report à nouveau » qui s'élève à	6 934 379,58 €
■ formant ainsi un bénéfice distribuable de	37 512 631,68 €

de répartir une somme de **30 571 392,94 €**, correspondant à 10,65 € 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 **6 859,16 €** au compte « report à nouveau », celui-ci présente un solde créditeur de **6 941 238,74 €**.

Sixième résolution
- Approbation des valeurs réglementaires -

L'Assemblée Générale,
statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,
conformément à l'article 22 des statuts,
approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société qui s'élèvent au 31 décembre 2024 à :
■ valeur comptable :
501 736 880,93 €, soit 175,66 € par part
■ valeur de réalisation :
500 393 436,60 €, soit 175,18 € par part
■ valeur de reconstitution :
597 756 922,18 €, soit 209,27 € par part.

Septième 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.

Huitième résolution

- Prise d'acte de la dotation du fonds de remboursement à son montant maximal autorisé – Autorisation d'une nouvelle dotation maximale dudit fonds -

L'Assemblée Générale,

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

Après avoir pris connaissance :

- de l'article 8 – 2° des statuts,
- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

1°/ prend acte que le fonds de remboursement a été doté à son montant maximal autorisé ;

2°/ autorise la Société de Gestion à doter une nouvelle fois, progressivement, en fonction des demandes de retrait, le fonds de remboursement en fixant le montant maximal de la dotation à 10% du capital social effectif arrêté au 31 décembre de l'année précédente.

Neuvième résolution

- Prise d'acte de la décision de la Société de Gestion de surseoir à l'application des clauses statutaires relatives aux outils de gestion de la liquidité du marché des parts, adoptées aux termes des délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 10 juillet 2024 -

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,

prend acte de la décision de la Société de Gestion de surseoir à l'application des clauses statutaires relatives aux outils de gestion de la liquidité du marché des parts, adoptées aux termes des délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 10 juillet 2024.

Dixième résolution

- Arrivée à échéance du mandat d'un des Co-Commissaires aux Comptes - Renouvellement -

L'Assemblée Générale,

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

sur proposition de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, décide

de renouveler le mandat de Co-Commissaire aux Comptes de la société **CABINET ESCOFFIER** dont le siège social est situé 40, rue Laure Diebold – 69009 LYON pour une période de six (6) exercices qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2030.

Onzième 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 « D4 » et de Messieurs Christian BOUTHIE, Michel MANI et Vincent TANGUY 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 2027, 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 Christian BOUTHIE

Né le 03 juin 1948

Demeurant à GOURDON (46)

Détenant 58 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Vétérinaire retraité – Plusieurs Présidence de SCPI diversifiées

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 24

■ D4

Société Anonyme

Détenant 2 200 parts

350 380 218 R.C.S. NANTERRE

APE 6420Z

Siège social : Energy Park – 132-134 186-190 Boulevard de Verdun – 92400 COURBEVOIE

Dont le représentant légal est Monsieur Jean Bernard DOLINER

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 1

■ Monsieur Vincent TANGUY

Né le 03 février 1967

Demeurant à RENNES (35)

Détenant 20 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Direction du Cabinet de Conseil en Gestion de Patrimoine TANGUY FINANCES

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 1

Associés faisant acte de candidature

(par ordre alphabétique)

■ AAZ

Société Civile Immobilière

Détenant 216 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 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

■ Monsieur Ronan LAUDEN

Né le 07 juin 1960

Demeurant à HUISSERIE (53)

Détenant 116 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Retraité et Directeur Général d'une filiale informatique d'un groupe de microfinances en Afrique – Consultant en microfinance

Nombre de mandats au sein au sein d'autres SCPI : 2

■ MENHIR AEDIFICIUM

Société par actions simplifiée

Détenant 146 parts

801 754 086 RCS CRÉTEIL

APE 6820B

Siège social : 3 rue Duguesclin – 94240 L'Haÿ-les-Roses

Dont le Représentant permanent est Monsieur Lucien TULLIO

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 0

■ SCI des CASTA

Société Civile Immobilière

Détenant 99 parts

527 873 442 RCS CHAMBÉRY

APE 6820B

Siège social : Quartier Bellecôte - Immeuble le Roc - Appart 24 -

Saint-Bon-Tarentaise – 73120 COURCHEVEL

Dont le représentant légal est Monsieur Philippe CASTAGNET

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 0

Douzième 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

Treizième résolution

- Réduction de la valeur nominale des parts de SCPI avec augmentation corrélative du nombre de parts - Modification corrélative de l'article 6 - 1. des statuts -

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :

- de l'article 12 de l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 modifiant les dispositions de l'article L.214-88 du Code monétaire et financier supprimant le montant nominal minimum de 150 € des parts de SCPI,
- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

1°/ décide de procéder à la réduction de la valeur nominale des parts de la SCPI en la divisant par trois (3) afin de fixer ladite valeur nominale à cinquante et un (51) euros et d'augmenter corrélativement le nombre de parts sociales de la SCPI par création et émission de parts sociales nouvelles selon le rapport d'échange suivant :

-> **Une (1) part sociale ancienne d'une valeur nominale de cent cinquante-trois (153) euros donnant droit à trois (3) parts sociales nouvelles d'une valeur nominale de cinquante et un (51) euros ;**

et

2°/ modifie corrélativement l'article 6 – Capital social – Variabilité du capital comme suit :

« ARTICLE 6 - CAPITAL SOCIAL - VARIABILITÉ DU CAPITAL

1° - Capital social

1.1 Capital social effectif

Le capital social est divisé en parts sociales de ~~cent cinquante-trois (153)~~ **cinquante et un (51)** Euros, qui sont attribuées aux associés en représentation de leurs apports.

[...]. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Quatorzième résolution

- Actualisation de l'objet social conformément aux articles L.214-114 et L.214-115 du Code monétaire et financier - Modification corrélative de l'article 2 des statuts -

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'actualiser l'objet social de la SCPI et ce, en considération de l'article 8 de l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 modifiant les articles L.214-114 et L.214-115 du Code monétaire et financier portant sur l'extension de l'objet et des actifs éligibles en vue, notamment, de permettre à la SCPI de s'adapter aux nouveaux besoins des locataires et contribuer davantage à la transition écologique

et

2°/ modifie corrélativement l'article 2 - Objet comme suit :

« La Société a pour objet :

- L'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, qu'il s'agisse d'actifs immobiliers à usage d'habitation ou à usage commercial ;

- L'acquisition et la gestion d'actifs immobiliers qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ;

- La détention de droits réels visés à l'article R.214-155-1 du Code monétaire et financier portant sur de tels actifs immobiliers.

Les actifs immobiliers éligibles à l'actif de la Société sont ceux visés par les articles L.214-115 et R.214-155 du Code monétaire et financier.

Dans le cadre de cette gestion, la Société peut procéder à des travaux de toute nature dans lesdits actifs immobiliers, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut, en outre, acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des actifs immobiliers.

Les travaux d'agrandissement et de reconstruction sont soumis à des conditions de réalisation strictes fixées aux termes de l'article R.214-157 du Code monétaire et financier.

La Société peut céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel et ce, conformément aux conditions arrêtées par l'article R.214-157 du Code monétaire et financier.

A titre accessoire, la Société peut acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux actifs immobiliers détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite.

En outre, il est possible à la Société de détenir :

- Des parts de sociétés de personnes non admises aux négociations sur un marché réglementé de manière directe ou indirecte pouvant représenter jusqu'à 100 % de l'actif de la Société ;

- Des parts de sociétés de personnes autres que celles mentionnées ci-dessus, des parts ou des actions de sociétés autres que des sociétés de personnes qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé ;

- Des parts de SCPI, des parts ou actions d'Organismes de Placement Collectif Immobilier, professionnels ou non, et des parts, actions ou droits d'organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme, sous réserve que les titres de ces sociétés et organismes ne représentent pas plus de 10 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société.

Et ce, sous respect des conditions fixées par les articles L.214-115 et R.214-156 du Code monétaire et financier.

Enfin, la Société peut procéder à des dépôts et liquidités tels que définis par décret en Conseil d'État ainsi qu'à des avances en compte courant consenties en application de l'article L.214-101 du Code monétaire et financier. ».

Quinzième résolution

- Simplification du processus de validation des valeurs de réalisation et de reconstitution de la SCPI conformément à l'article L.214-109 du Code monétaire et financier – Modification corrélative des articles 15 et 22 des statuts -

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 mettre en conformité le processus de validation des valeurs de réalisation et de reconstitution de la SCPI et ce, en considération de l'article 11 de l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 modifiant l'article L.214-109 du Code monétaire et financier portant (i) sur la suppression du recours à une Assemblée Générale ou au Conseil de Surveillance, (ii) sur l'établissement d'un arrêté au minimum semestriel dès lors que la SCPI est à capital variable ou en cas d'augmentation de capital en cours d'exercice pour les SCPI à capital fixe et (iii) sur l'absence d'arrêtés des comptes dans le cadre de détermination de la valeur semestrielle

et

2°/ modifie corrélativement :

- l'alinéa portant sur l'arrêté des valeurs réglementaires de l'article 15 – **Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion** des statuts comme suit :

« • Elle arrête **et publie** la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société **à la clôture de chaque exercice et les fait approuver par l'Assemblée Générale Ordinaire, ainsi que, le cas échéant, à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice dès lors que la Société est à capital variable ou à capital fixe en cas d'augmentation de capital. Un décret fixe leurs conditions de détermination et de publication.** »

- l'article 22 – **Assemblée Générale Ordinaire** des statuts en procédant à la suppression de l'alinéa ci-après :

« Elle approuve chaque année la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société arrêtées par la Société de Gestion. ».

Seizième résolution

- **Modification de la règle de quorum en assemblée générale extraordinaire – Modification de l'article 23 des statuts -**

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, en considération de l'article 4 de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 modifiant l'article L.214-103 du code monétaire et financier,

1°/ de fixer le quorum de tenue des assemblées générales extraordinaires au quart du capital social de la SCPI ;

2°/ de modifier l'alinéa 3 de l'article 23 – **Assemblée Générale Extraordinaire** des statuts comme suit :

« Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire doit être composée d'associés représentant au moins **le quart** du capital social et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance ou de manière dématérialisée. ».

Dix-septième résolution

- **Autorisation des associés à participer et à voter aux assemblées générales par un moyen de télécommunication permettant leur identification – Modification de l'article 21 - 1. des statuts -**

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, en considération de l'article 5 de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 instaurant l'article L.214-107-1 du code monétaire et financier,

1°/ de prévoir statutairement que les associés puissent participer et voter aux assemblées générales par un moyen de télécommunication permettant leur identification ;

2°/ d'insérer *in fine* de l'article 21 - 1. – **Assemblées Générales - Convocation** des statuts l'alinéa ci-après :

« Dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la Société de Gestion et portées à la connaissance des Associés, il sera loisible à tout Associé de participer et de voter aux assemblées générales par un moyen de télécommunication assurant son identification dès lors que cette possibilité sera offerte techniquement. ».

Dix-huitième résolution

- **Modification du nombre minimum légal de membres composant le Conseil de Surveillance – Mise en conformité de l'alinéa 4 de l'article 18 - 1. des statuts -**

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, en considération de l'article 8 de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 modifiant l'article L.214-99 du code monétaire et financier portant, notamment, sur la modification du nombre minimum légal de membres composant le Conseil de Surveillance désormais fixé à trois (3) au lieu de sept (7), de mettre en conformité l'alinéa 4 de l'article 18 – 1. **Conseil de Surveillance – Nomination** des statuts portant sur l'obligation de réunir une assemblée générale ordinaire dans le cas où le nombre de membres du Conseil de Surveillance devient inférieur au minimum légal ;

et

2°/ modifie ledit alinéa comme suit :

« Si le nombre de ses membres devient inférieur **au minimum légal de trois (3)**, la Société de Gestion doit procéder à un appel à candidature et organiser la convocation de l'Assemblée Générale en vue de porter le nombre de membres du Conseil au minimum légal. ».

Dix-neuvième résolution

- **Actualisation du taux de la commission de gestion en cohérence avec la pratique de marché et l'accroissement des obligations de reporting extra-financier liées au développement durable à internaliser -**

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 **9,5 %** et ce, en considération de l'analyse de la pratique de marché et de l'accroissement des obligations de reporting extra-financier liées au développement durable dont les prestations seront internalisées par la Société de Gestion

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 **9,5 %** hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets. ».

Vingtième résolution

- Diverses actualisations statutaires : numérotation de textes codifiés, modification de terminologies, harmonisation de clauses -

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, dans le cadre d'une actualisation statutaire portant (i) sur la numérotation de textes codifiés, (ii) sur la modification de terminologies et (iii) sur l'harmonisation de clauses, de modifier :

1° la numérotation de l'article L.822-1 du Code de commerce visé à **l'article 19 – 1. Organes de contrôle – Commissaire(s) aux Comptes** des statuts désormais codifié sous le numéro **L.821-13** du Code de commerce ;

2° la terminologie de « expert immobilier » en « **expert externe en évaluation** » et ce, conformément aux articles R.214-157-1 du Code monétaire et financier et 422-234 et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers (AMF) en procédant à sa substitution au sein de **l'article 20 – Expert immobilier** et dans l'ensemble des statuts lorsqu'il en est fait référence : « *l'expert immobilier* » devenant « **l'expert externe en évaluation** » ;

3° **l'alinéa 7 de l'article 21 – 1. Assemblées générales – Convocation** des statuts afin d'être en conformité avec **l'article 11 Droits des parts** des statuts en adoptant la rédaction suivante :

« Ainsi qu'il est prévu à l'article 11, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux. À défaut de convention entre les intéressés, signifiée à la Société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est convoqué aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires et a seul le droit de prendre part aux votes et consultations par correspondance. ».

Vingt et unième 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 suite à l'adoption des résolutions à caractère extraordinaire susvisées. ■

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 Disclosur (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) 2020/8 52, 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?

☐ OUI	☒ NON
☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental: ____%	☐ 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
☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	☐ 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
☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	☐ 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
☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social: ____%	☐ ayant un objectif social
	☒ 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 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 30/100, 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 30/100.

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. La note du fonds est passée de 54,44/100 au 31/12/2023 à 58,91/100 au 31/12/2024 et les notes projetées sont à 60,02/100 au 31/12/2025 et 60,13/100 au 31/12/2026.

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 ?

Pour l'activité de la SCPI, seul l'objectif «adaptation au changement climatique» fait l'objet de critères «DNSH». Comme le rappelle le 6e rapport du GIEC (le Groupe d'Experts Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat), le changement climatique fait déjà peser des risques significatifs sur les populations, les écosystèmes et les infrastructures. En particulier, l'augmentation des températures moyennes du globe peuvent se caractériser par des variations extrêmes de températures des milieux, allant du gel aux feux de forêts et aux canicules ; par des changements des régimes de vents, pouvant générer, entre autres, des tempêtes ; par la modification du cycle de l'eau et des précipitations, pouvant se traduire par des sécheresses comme par des inondations ; par des aléas liés aux masses solides comme l'érosion des sols, les affaissements ou les glissements de terrain.

L'exposition aux risques climatiques identifiés comme les plus significatifs à ce jour par la société de gestion a été évaluée pour l'ensemble des actifs immobiliers en France métropolitaine au travers l'outil Bat-Adapt', développé par l'Observatoire de l'Immobilier Durable. Cet outil évalue les risques climatiques liés à la submersion marine, aux vagues de chaleur, aux inondations, et aux sécheresses et retraits ou gonflements des argiles, pouvant fragiliser les fondations, les structures et le fonctionnement des actifs. En outre, les property managers sont contractuellement engagés dans une démarche de prévention et de gestion des risques, notamment climatiques.

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 ?

Consciente de son impact, la société de gestion prend en compte les principales incidences négatives de son activité sur les facteurs de durabilité pour ce produit financier.

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. Les deux indicateurs applicables aux investissements dans des actifs immobiliers ont été analysés :

Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers :

Il s'agit de mesurer la part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles : 0,00 %.

Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique :

Il s'agit de mesurer la part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique : 77,42 %.

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 : 0,00 %.

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

Quelle était l'allocation d'actifs ?

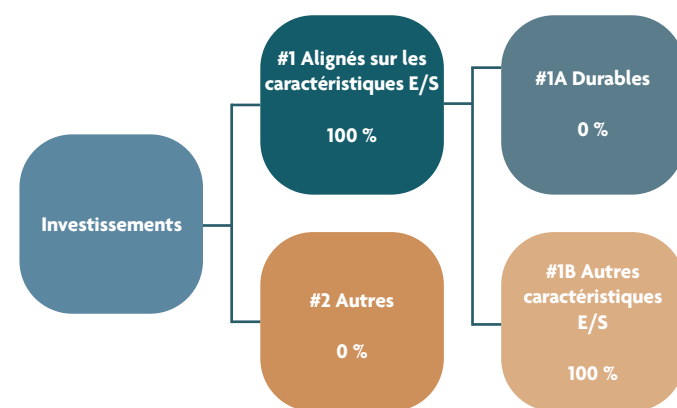
L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

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 taxonomie 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 taxonomie 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 taxonomie de l'UE. L'alignement minimum sur la taxonomie 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 taxonomie 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 taxonomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

La SCPI FICOMMERCE s'est engagée 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 ».

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 promet.

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 promet.

En quoi l'indice de référence diffèrait-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