



FIDUCIAL
GÉRANCE

Ficommerce
Proximité

Rapport Annuel 2022



FIC O M M E R C E

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

Capital nominal au 31/12/2022 : 443 678 733 €
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 28 juin 2023

Exercice 2022

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 2022

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

Micèle SEPHONS

Yves SKRABACZ

FIDUCIAL REAL ESTATE S.A.
FIDUCIAL ASSET MANAGEMENT S.A.S.U

DIRECTION GÉNÉRALE

Thierry GAFFE

Conseil de Surveillance

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

M. Henri-Jacques NOUGÉIN - Vice-président

M. Olivier BLICQ

M. Pierre-Yves BOULVERT

M. Christian BOUTHIÉ

Association BIP PREVOYANCE, *prise en la personne de Claude GALPIN*

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

M. Michel MANI

M. Hubert MARTINER

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

M. Vincent TANGUY

M. Pascal VEIU

Co-Commissaires aux Comptes titulaires

CAILLIAU DEDOUT ET ASSOCIÉS

19, Rue Clément Marot - 75008 PARIS
Stéphane LPSKI

CABINET ESCOFFIER

40 rue Laure Diebold - 69009 LYON
Serge BOTTOLI

Expert immobilier

CBRE VALUATION

131 Avenue de Wagram – 75017 PARIS

Dépositaire

CACEIS BANK

1-3, Place Valhubert - 75013 PARIS

EDITORIAL

Chers Associés,

L'année 2022 marque à bien des égards un changement de paradigme notable sur les marchés : le conflit en Ukraine amorcé au 1^{er} trimestre 2022 a progressivement conduit à une résurgence de l'inflation s'établissant à près de 10% en zone euro à fin 2022. Pour y faire face, les banques centrales ont procédé à des remontées successives de leurs taux directeurs ayant pour conséquence une hausse vertigineuse du coût de l'argent. L'érosion de la prime de risque immobilière pousse aujourd'hui les acteurs vers une extrême sélectivité de leurs investissements.

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

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

Votre SCPI, spécialisée en immobilier commercial de proximité, a distribué un montant de 10,50 € par part contre 9,52 € en 2021, **soit un taux de distribution de 4,57% en hausse de plus de 10%**. Le report à nouveau a été renforcé et les taux d'encaissement et d'occupation sont maintenus à des niveaux très élevés.

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

Nous vous souhaitons une bonne lecture du rapport annuel. ■

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance



119 rue Nationale
à Cholet (49)

La SCPI en un clin d'œil

Chiffres-clés au 31/12/2022

Capitalisation	666 968 030 €
Nombre de parts	2 899 861
Nombre d'associés	8 238
Valeur nominale de la part	153,00 €
Valeur de réalisation par part	193,46 €
Valeur de reconstitution par part	231,99 €
Prix de souscription ⁽¹⁾	230,00 €
Prix de retrait ⁽²⁾	207,00 €
Périodicité de versement du dividende	trimestrielle

⁽¹⁾ Prix de souscription depuis le 01 avril 2019 dont commission de souscription incluse de 23,00€ HT, soit 10% HT
⁽²⁾ Prix de retrait depuis le 01 avril 2019.

Patrimoine immobilier au 31/12/2022

Nombre d'immeubles	299
Valeur vénale hors droits ⁽³⁾	640 791 357 €
Taux d'occupation financier annuel	94,84 %
Revenu locatifs ⁽⁴⁾	40 060 177,03 €

⁽³⁾ y compris parts dans Fidmo, MCF Urban Convenience et Eurepa
⁽⁴⁾ y compris produits des participations contrôlées

Compte de résultat 2022 en € par part

Revenus locatifs	13,60 €	Charges non récupérables	0,44 €
		Charges d'exploitation	1,46 €
		Charges financières	0,41 €
		Résultat exceptionnel	0,07 €
Produits financiers	0,09 €	Résultat net	11,31 €

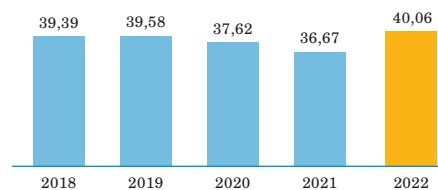
FICOMMERCE

Classification SFDR	Article 8 ⁽⁵⁾
Catégorie	Commerce
Date de création	15/05/1986
Dividendes versés en 2022	10,50 € / part
TRI 10 ans 2022	4,12 %
Taux de distribution 2022 ⁽⁶⁾	4,57 %

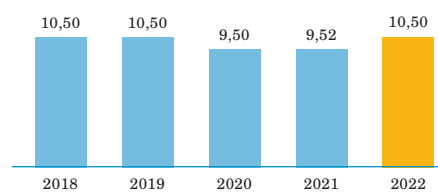
⁽⁵⁾ Les fonds classés article 8 sont ceux qui promeuvent des caractéristiques environnementales et sociales en tenant compte des critères ESG dans le cadre du processus d'investissement.

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

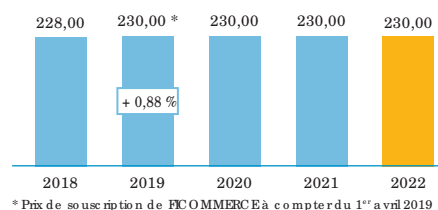
Revenus locatifs (en M€)



Évolution du dividende (en €/part)

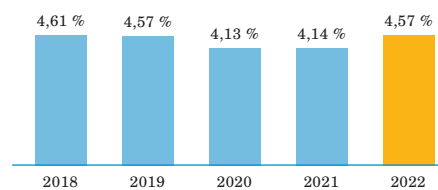


Variation du prix de souscription (en €/part)



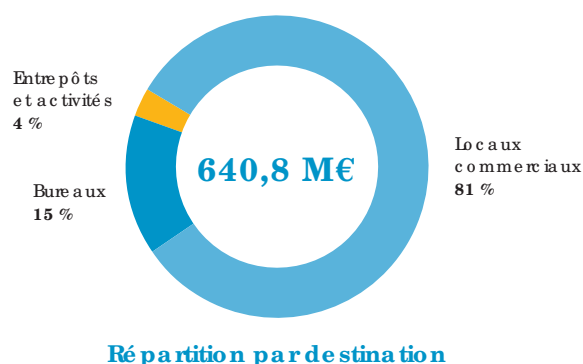
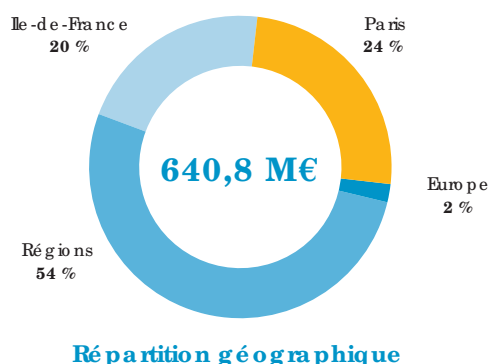
* Prix de souscription de FICOMMERCE à compter du 1^{er} avril 2019

Évolution du TDVM / Taux de distribution ⁽⁷⁾



⁽⁷⁾ TDVM de 2018 à 2020. Taux de distribution à partir de 2021.

Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2022



Sommaire

Éditorial	page 3
La SCPI en un clin d'œil	page 4
Conjoncture économique : 2022 - 2023	page 7
Conjoncture immobilière : 2022 - 2023	page 8
Les SCPI en 2022	page 9
FIDUCIALGérance et l'investissement responsable	page 10
Rapport de la Société de Gestion	page 12
Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion	page 18
Composition du patrimoine au 31 décembre 2022	page 20
Présentation des comptes annuels	page 26
Annexe aux comptes annuels	page 30
Rapport du Conseil de Surveillance	page 37
Rapports des Co-Commissaires aux Comptes	page 39
Projet de texte des résolutions	page 42
Annexe à la documentation périodique pour les fonds Article 8	page 45



13 place Gordaine
à Bourges (18)

Conjoncture économique : 2022 - 2023

La résurgence de l'inflation

L'année 2022 marque à bien des égards un changement de paradigme notable sur les marchés : le conflit en Ukraine amorcé au 1^{er} trimestre 2022 a progressivement conduit à une résurgence de l'inflation s'établissant à près de 10% en zone euro à fin 2022. Pour y faire face, les banques centrales ont procédé à des remontées successives de leurs taux directeurs ayant pour conséquence une hausse vertigineuse du coût de l'argent. L'érosion de la prime de risque immobilière pousse aujourd'hui les acteurs vers une extrême sélectivité de leurs investissements.

Certains points de bascule ont en effet été franchis : prise de conscience des enjeux climatiques, remontée franche du coût de l'argent et retour vers un monde inflationniste. La Banque Centrale Européenne (BCE) anticipe une décroe progressive de l'inflation de 8,4% en zone euro en 2022, à 6,3% en 2023 puis 3,4% en 2024. Sur le plan international, la lutte contre l'inflation restera le point central des politiques économiques et monétaires.

Au niveau mondial, la dynamique macro continue de se dégrader à un rythme modéré. La résilience est manifeste tant aux États-Unis qu'en Zone euro avec une bonne tenue des surprises macroéconomiques. Seule la Chine est en difficulté mais cela est lié à la diffusion épidémique rapide. Les conditions financières se durcissent moins. La dynamique d'inflation ralentit désormais au niveau mondial, ce qui permet aux banques centrales d'adopter une position plus gradualiste. Néanmoins, le resserrement monétaire continue et le risque sur les anticipations de taux court est en légère augmentation à court terme. Compte tenu du net rebond et du positionnement encore haussier à long, le risque est assez équilibré.

Les perspectives économiques

D'un point de vue économique, les points clés sont les suivants :

- Les attentes anticipées par la Banque de France en matière de croissance du PIB ressortent à +0,3% en 2023, avant une reprise plus franche de la croissance dès 2024 ;
- Une inflation encore plus forte conditionnant une politique monétaire restrictive : la BCE n'a pas d'autre choix que de maintenir une politique de resserrement monétaire stricte. Ainsi pour 2023, elle prévoit de continuer à relever progressivement ses taux « sensiblement et à un rythme régulier », faisant suite aux 4 hausses successives déjà cristallisées sur l'exercice 2022 ;
- Un pouvoir d'achat en recul et une consommation en bémol pour les ménages : la consommation devrait être atone, les ménages adoptant un comportement prudent et ne souhaitant pas désépargner, pour compenser la perte de pouvoir d'achat ;
- Les marges des entreprises resteront sous pression : les entreprises devraient voir leurs marges baisser, étant donné la hausse des coûts de production : la normalisation des conditions de financement devrait peser sur leur capacité à investir.

La BCE reste sur un discours dur, confortée par la bonne résistance macroéconomique. Les prix du pétrole ont bien résisté depuis le début d'année, reflétant des aspects d'offre. Les tensions avec la Russie constituent un risque de friction alors que la demande chinoise va progressivement repartir dans les mois à venir. Le prix du gaz européen a quant à lui baissé en raison de conditions climatiques très favorables.

Les conditions financières ont arrêté de se durcir en raison d'un ton moins agressif du côté de la Réserve Fédérale Américaine (FED), cela étant favorisé par la désinflation. Les perspectives macroéconomiques restent toutefois dégradées à moyen terme sous l'effet du durcissement monétaire passé, de l'impact baissier de ce dernier sur l'immobilier et de prix de l'énergie encore élevés (malgré une nette baisse en Zone euro).

L'activité continue de bien résister pour le moment en Zone euro. De son côté, l'inflation amorce une détente en raison du recul des prix de l'énergie. Christine Lagarde a toutefois annoncé être prudente à cet égard avec une saisonnalité moins favorable sur l'inflation en début d'année. Dans l'ensemble, la BCE reste confortable avec le resserrement monétaire, étant précisé que la BCE a aujourd'hui plus de travail que la FED pour contenir l'inflation car son début d'intervention sur les marchés s'est déployé plus tardivement. Compte tenu de la détermination de la BCE, on peut s'attendre de nouvelles hausses des taux directeurs en 2023 qui devraient s'orienter vers le seuil de 4% d'ici la fin d'année.

L'enjeu climatique pour le secteur immobilier

En parallèle, les effets du changement climatique vont s'amplifier dans la prochaine décennie : les politiques et les réglementations évoluent rapidement afin de faire fléchir les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2025-2028. À cet effet, le changement climatique représente le plus grand risque systémique. Le carbone devient aujourd'hui une nouvelle métrique de plus en plus prise en compte par les acteurs car il constitue un vecteur de transformation du marché immobilier. La ville bas-carbone est devenue un enjeu de la mobilité de demain, de la densification et de la sobriété. Cette transition replace la biodiversité au centre des débats : comme pour le changement climatique, la ville et l'immobilier sont à la fois responsables mais également victimes de l'effondrement de la biodiversité.

L'heure est désormais à la sobriété énergétique, mais surtout à un retour aux fondamentaux. La visibilité sur les marchés reste faible du fait du contexte de crise économique présent, stimulé par une rapide remontée des taux et une forte inflation. Il convient de noter que les experts immobiliers devraient intégrer une « valeur verte » dans leurs travaux de valorisation. Une prime devrait ainsi être accordée aux actifs répondant aux dernières normes environnementales par rapport aux actifs vieillissants et/ou obsolètes.

Les évolutions réglementaires concernant le changement climatique vont se diffuser progressivement. La nécessité d'agir n'a jamais été aussi pressante et être proactif permettra de profiter des opportunités et de se préparer aux risques et contraintes. Les réglementations actuelles et à venir imposent pour les investisseurs et utilisateurs de collecter, traiter et analyser les données pour établir une feuille de route en vue d'atteindre les objectifs ambitieux fixés.

En synthèse, force est de constater que la fin des taux bas représente un nouveau paradigme économique pour les acteurs du marché : même si l'OAT pourrait rebaisser un peu en 2023, ce repli devrait être marginal. La remontée des taux pourrait conduire certains acteurs à réallouer différemment leurs investissements conjugué avec un réchelleonnement des primes de risque. Le potentiel de réversion des loyers va être scruté de près par les investisseurs et les stratégies d'Asset Management seront dorénavant au cœur de la création de valeur. Les investisseurs sont aujourd'hui à la recherche de résilience car ils vont devoir se prémunir de l'imprévisibilité des chocs externes.

L'engagement de travaux d'amélioration de la performance énergétique permettra d'aller chercher de la valeur et de potentiellement justifier des augmentations de loyers si les charges énergétiques baissent du fait de ces travaux. Les investisseurs devraient se reconnecter aux fondamentaux de l'immobilier : l'actif immobilier n'est pas seulement un produit financier mais une valeur liée à l'usage, à l'occupant. Ils semblent être les réels enjeux de demain. ■

Source : BNP Paribas Real Estate ; CBRE ; C&W ; Eurostat ; Immostat

Conjoncture immobilière : 2022 - 2023

MARCHÉS DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Vers un retour à la normale

Après une belle remontée en 2022, avec 2,1 millions de m² (+10% par rapport à 2021), la demande placée de bureaux en Île-de-France, indicateur-phare de la santé du marché, est en baisse au 1^{er} trimestre 2023, avec seulement 317 000 m² placés, soit une baisse de 39% par rapport à la même période, qui touche toutes les catégories de surfaces. C'est le signe que le marché tertiaire est désormais impacté par les difficultés des utilisateurs, qui préfèrent renégocier leurs loyers plutôt que déménager. Résultat, l'offre disponible à 1 an continue à gonfler, pour atteindre aujourd'hui 6 millions de m², soit 4 ans de transactions au rythme actuel. De même, le taux de vacance moyen a encore grimpé, à 7,9% sur l'Île-de-France, avec toujours de fortes disparités : 3,5% à Paris contre environ 20% pour le secteur péri-Défense ou la 1^{ère} couronne nord.

Les propriétaires peuvent toutefois se rassurer avec les valeurs locatives, qui restent orientées à la hausse, malgré un léger recul des mesures d'accompagnement, signe que ces valeurs reflètent mieux la réalité du marché. Les loyers « prime » restent très élevés, avec des pointes entre 950 €/m² et 1.000 €/m² dans le QCA parisien, et les loyers moyens restent également soutenus dans les marchés centraux (à Paris, 834 €/m² en neuf ou restructuré, 694 €/m² en seconde main, à comparer avec La Défense, à 505 €/m² et 419 €/m² respectivement). Ce n'est pas le cas dans les marchés de périphérie, où les loyers se situent dans une fourchette de 250 à 350 €/m².

Investissement : toujours l'attente

L'année 2022 s'est terminée sur un résultat très correct, avec environ 29 Md€ investis en immobilier d'entreprise sur l'ensemble du marché français, un chiffre très légèrement supérieur à ceux des deux années précédentes. Ce résultat cache en fait une inversion de tendance, à l'œuvre depuis le 4^{ème} trimestre, l'un des plus faibles enregistrés depuis longtemps. Ce ralentissement se poursuit, avec un 1^{er} trimestre 2023 à 4 Md€, en baisse de 25% par rapport à 2022 et 18% par rapport à la moyenne décennale. Ce phénomène est dû à l'attentisme généralisé des investisseurs dans le contexte de remontée des taux de rendement.

La classe d'actifs bureaux, compartiment-phare du marché, continue à perdre de sa superbe : 60% des volumes en 2021, 50% en 2022, 42% seulement au 1^{er} trimestre 2023. Ce recul profite principalement à la classe d'actifs commerces, qui connaît un vrai retour en grâce depuis la fin du Covid : 5,8 Md€ investis en 2022, troisième meilleure année de la décennie (32% des volumes), et encore 1,3 Md€ au 1^{er} trimestre 2023, un chiffre toujours supérieur à la moyenne décennale. Le segment logistique est moins en pointe que l'an dernier (4,9 Md€ en 2022 contre 5,4 Md€ en 2021), du fait de la remontée des taux, mais reste une classe d'actifs appréciée des investisseurs, qui tablent sur une prochaine fin du repricing.

Rendements : une décompression généralisée

La rentrée de septembre a sonné le début de la décompression des taux de rendement, dans la foulée des remontées successives des taux directeurs des banques centrales. Ce phénomène touche toutes les classes d'actifs, à commencer par les bureaux, y compris parisiens, et dans une moindre mesure les commerces, dont la remontée est en partie atténuée. Les grands brokers situent actuellement les taux « prime » à 3,15% pour les bureaux, 3,75% pour les commerces et 4,25% pour la logistique. Pour notre part, nous anticipons de nouvelles décompressions, de 50 à 150 points de base selon les actifs.

MARCHÉS RÉSIDENTIELS

Ralentissement en cours

Après une belle année 2021 (1,2 million de logements vendus dans l'ancien, meilleur score depuis 15 ans), l'année 2022 a marqué un fléchissement (1,1 million) mais reste au-dessus de la moyenne décennale. Les prévisions pour 2023 se situent autour de 1 million de logements vendus. Cette décrue est bien évidemment liée à la capacité d'emprunt des acquéreurs, directement impactée par la hausse des taux d'intérêt et le durcissement des conditions d'octroi des prêts bancaires.

Dans le neuf, le phénomène est similaire (248 000 logements vendus, en baisse de 5%). La reprise n'est plus d'actualité. On assiste en effet à un décrochage inédit entre les autorisations de construire, qui restent à un niveau élevé, autour de 500 000 logements, et les mises en chantier, qui subissent de plein fouet la flambée des coûts de construction et retombent autour de 380 000 logements. Les réservations sont en baisse de 15% et les stocks en hausse de 9%. Les promoteurs sont inquiets. Les grands acteurs du secteur militent actuellement pour une nouvelle politique de soutien de la part du gouvernement.

Prix de vente : atténuation en vue

En ce qui concerne les prix de l'ancien, l'atténuation se confirme en Île-de-France (+2% seulement à fin 2022), tandis que les régions poursuivent leur rattrapage, avec une hausse moyenne de 7%, comprenant néanmoins quelques marchés en baisse, comme Strasbourg ou Bordeaux.

Dans le neuf, les prix ont continué à monter, à un rythme moindre toutefois (+5,7% en 2022, mais +1,3% seulement au 4^{ème} trimestre). Il est clair que cette évolution sera impactée dans les prochains mois par la baisse des réservations.

Quelques nuages pour les ventes en bloc

Après deux années record, l'investissement résidentiel en bloc s'est essouffé, avec 5,6 Md€ placés (-23% en 2022, -31% sur le résidentiel classique). Les institutionnels se reportent sur le résidentiel géré, qui pèse aujourd'hui 1,3 Md€. Malgré la hausse des taux, les rendements résidentiels restent encore assez bas, inférieurs à 3% pour Paris, Lyon et Bordeaux. Seules des villes moyennes comme Besançon ou Amiens tangentent la barre des 5%. En résidences gérées, les taux « prime » demeurent pour l'instant à moins de 4%.

Les SCPI en 2022

La pierre papier représente aujourd'hui une locomotive dont les performances très correctes convainquent, mais après mois les investisseurs. Les SCPI prouvent à nouveau en 2022 leur régularité et leur stabilité dans un contexte économique plus qu'incertain.

Ce produit financier au sous-jacent immobilier est en train de prendre une place importante et méritée dans le paysage de l'épargne française puisque la collecte nette annuelle cumulée en 2022 est en progression de +37,4% sur un an pour atteindre 10,20 Mds €. Ainsi la capitalisation totale des SCPI dépasse 89 Mds €, en progression de plus de 14% sur un an.

En effet, la SCPI étonne voire interroge par sa régularité.

Plus habitués aux scénarios extrêmes, positifs comme négatifs, les épargnants dont les économies ont été investies sur la pierre papier profitent encore de la grande régularité des SCPI avec un Taux de Distribution de 4,53% en 2022, quasiment semblable à celui de 2021.

Cependant, les performances ne sont pas homogènes entre les 215 SCPI du marché. Le paysage des SCPI contient des disparités de rendement qui sont liées à leur prépondérance immobilière.

En effet, nous constatons des écarts significatifs de taux de distribution par typologie de SCPI : 4,18% pour le secteur résidentiel contre 5,57% pour les SCPI diversifiées.

Plusieurs faits marquants sont à retenir sur l'exercice 2022 :

- Un retour en force des SCPI liées à l'hôtellerie et aux commerces; deux catégories qui avaient subi un coup d'arrêt en 2020 en affichant des Taux de Distribution très en dessous des moyennes de marché. Elles inversent la tendance pour cette année 2022.
- Une légère mais notable baisse du côté des SCPI à prépondérance logistique et résidentielle. Celles qui ont, ces derniers temps, concentré les appétits des épargnants en recherche de rendement voient ainsi leur Taux de Distribution baisser par rapport à 2021.
- Les SCPI de bureaux et de Santé / Éducation maintiennent un rendement équivalent à celui de 2021.
- Les SCPI Diversifiées affichent quant à elles un taux de rendement 2022 à la fois supérieur à la moyenne et supérieur à leur propre performance 2021.

Comparativement à 2021 où la collecte était assurée à 46% sur les SCPI de bureaux et à 26% sur les SCPI Santé / Éducation, la collecte 2022 s'est réorganisée autour des SCPI diversifiées qui rassurent probablement plus les épargnants même si les SCPI plus thématiques comme la logistique gagnent du terrain. Ces SCPI offrent l'avantage de diversifier au sein même de leur portefeuille.

Cet afflux de collecte pourrait aussi provenir du succès des SCPI dites « sans frais* », qui attirent 15% des capitaux des SCPI diversifiées et dopent ainsi cette typologie.

La capitalisation des SCPI reste très en faveur des bureaux, qui constituent 52% des actifs. Puis, viennent ensuite les diversifiées (15%), la santé et l'éducation (10%) et le commerce (7%).

Grâce à un taux de rémunération très attractif par rapport aux autres placements et stable, les SCPI continuent d'attirer les épargnants français, alors même que l'épargne immobilière reste un placement encore méconnu par le grand public.

Si les bureaux restent toujours l'actif le plus recherché par les SCPI, la part dans l'investissement global se réduit d'année en année pour s'établir à 52 % (5,5 milliards d'euros) en 2022 contre 67 % des investissements en 2017.

* : à l'entrée, mais avec des frais de gestion plus importants.

Pénalisées durant la crise sanitaire de la Covid-19, deux classes d'actifs ont retrouvé les faveurs des investisseurs en 2022 : les SCPI ont investi 1,8 milliard d'euros en 2022 dans les commerces contre 873 millions d'euros en 2021 et 1,2 milliard en 2020, repassant ainsi au-dessus des niveaux d'avant-crise sanitaire.

Avec la réouverture des frontières et la reprise du tourisme international, les SCPI ont investi 716 millions d'euros en 2022 dans l'hôtellerie contre 222 millions en 2021.

Quant à l'immobilier de santé, les SCPI ont continué d'investir massivement sur cette classe d'actifs résiliente : 1,7 milliard d'euros en 2022 contre 1 milliard d'euros en 2021 et 300 millions en 2020.

Selon la localisation géographique, les SCPI ont investi à hauteur de 4,1 milliards d'euros en 2022 (soit 39 % contre 34 % en 2021) dans la zone euro, 33 % en région parisienne, 21 % en province et 7 % à Paris.

L'Allemagne reste la première destination à l'étranger avec 980 millions d'euros, suivie par le Royaume-Uni (730 millions d'euros) et l'Espagne (650 millions d'euros).

En matière de cessions d'actifs, les SCPI ont été très actives avec un volume record de 1,8 milliard d'euros en 2022 contre 1,5 milliard d'euros en 2021. Les bureaux (69 %) ont constitué la grande majorité des actifs cédés. La région parisienne (32 %) et la province (29 %) sont les 2 grandes zones géographiques de cessions.

Le taux de distribution moyen des SCPI s'est établi à 4,53 % en 2022 contre 4,49 % en 2021. Ce taux moyen cache de fortes disparités entre les SCPI puisque le taux le plus faible s'est établi à 0,93 % et à 8,93 % pour le plus élevé.

Le rendement des SCPI reste très attractif par rapport aux autres placements plébiscités par les Français comme le Livret A (3 % depuis le 1^{er} février 2023 mais avec un plafond limité à 22 950 euros) ou celui de l'assurance vie qui passe sous la barre des 2 % en 2022.

Nous sommes particulièrement attentifs à la qualité des investissements et de la gestion d'actifs sur ce marché, qui restent les critères prépondérants de la qualité d'une SCPI, au-delà de la capacité à collecter et à séduire les investisseurs.

Comme tout investisseur immobilier, les SCPI doivent être très sélectives pour maintenir les niveaux de rendements : en sélectionnant les actifs sur des marchés de référence, bien situés, bien connectés, répondant aux normes environnementales, avec des aménagements permettant une multiplication de fonctions, voire une capacité de transformation.

Dans ce contexte économique complexe, la remontée des taux d'intérêt impacte les prix des actifs immobiliers et les premières corrections de valeurs ont été actées à la fin de l'année 2022 et devraient se poursuivre en 2023, ce qui ne sera pas sans impact sur les prix de valeurs de parts de certaines SCPI.

Aussi, les mutations socio-économiques continueront de rebattre les cartes des différentes classes d'actifs sur lesquelles les SCPI ont massivement investi au cours des dernières années comme les bureaux (télétravail, taux de vacance, valorisation,...) et les commerces (baisse du pouvoir d'achat des Français, liquidations de plusieurs chaînes de magasins,...).

Le marché secondaire des SCPI a augmenté de plus de 9% en 2022 avec une hausse des volumes échangés (1,60% de la capitalisation, soit 1 438 M€, contre 1 315 M€ en 2021). Malgré tout, les retraits non compensés restent à un niveau très faible (0,03% de la capitalisation), ce qui témoigne de l'absence de tension sur ce marché à ce stade. ■

FIDUCIAL G é r a n c e e t l ' I n v e s t i s s e m e n t R e s p o n s a b l e



LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET L'INVESTISSEMENT RESPONSABLE

FIDUCIAL G é r a n c e a signé en Août 2020 la **Charte des PRI** (« **Principles for Responsible Investments** ») érigée par l'ONU.

Cette Charte, articulée autour de six principes fondamentaux de l'Investissement Responsable, est le gage et la reconnaissance de nos bonnes pratiques et efforts constants en matière environnementale, sociale et de gouvernance. Les six principes sont les suivants :

- Nous prendrons en compte les questions ESG dans les processus d'analyse et de prise de décision en matière d'investissement.
- Nous serons des investisseurs actifs et prendrons en compte les questions ESG dans nos politiques et pratiques d'actionnaires.
- Nous demanderons aux entités dans lesquelles nous investissons de publier les informations appropriées sur les questions ESG.
- Nous favoriserons l'acceptation et l'application des principes auprès des acteurs de la gestion d'actifs.
- Nous travaillerons ensemble pour accroître notre efficacité dans l'application des Principes.
- Nous rendrons compte individuellement de nos activités et de nos progrès dans l'application des principes.

En outre, nous imposons la signature de notre Charte Fournisseurs à l'ensemble de nos parties prenantes : fournisseurs, sous-traitants, sociétés de conseils, mandataires, et conseillers en investissement financier.

De cette façon, nous nous assurons du respect de **cinq principes** qui nous semblent capitaux :

- 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 corruptions tant vis-à-vis des fournisseurs ou sous-traitants que vis-à-vis des donneurs d'ordres,
- Réduction des impacts environnementaux liés à l'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).

NOS SCPI ET GROUPEMENTS FORTIFIERS ET L'INVESTISSEMENT RESPONSABLE

L'année 2022 nous a permis de renforcer nos trois axes de développement en matières ESG :

1. L'accompagnement de nos parties prenantes et plus particulièrement de nos locataires ;
2. La poursuite de la mise en place d'un suivi automatisé de la consommation énergétique de notre parc immobilier ;
3. Le développement et la mise en place d'outils ad hoc permettant aux équipes impliquées de prendre en compte les enjeux ESG à chaque étape de leur métier.

AU NIVEAU ENVIRONNEMENTAL

L'audit de la consommation énergétique du patrimoine décidé en 2020 a été déployé avec succès au cours des deux années passées. A date, **236 immeubles soit environ 477 800 m² - le tiers de nos immeubles - font désormais l'objet d'un suivi de leurs consommations énergétiques**. L'objectif étant d'atteindre un taux de couverture significatif de notre patrimoine à la fin de l'année 2023.

La connaissance granulaire de notre patrimoine nous permet d'agir au mieux et d'optimiser les consommations énergétiques de nos immeubles grâce à deux leviers :

- **L'intervention directe sur notre patrimoine** (travaux d'entretien du bâti ou de remplacement des équipements permettant la réduction des consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre) ;
- **La sensibilisation de nos parties prenantes** (locataires, copropriétaires, syndicats de copropriété, prestataires travaux, property managers externes) sont incités à consommer mieux et localement et si possible à avoir recours à des contrats d'énergie verte ;

Par ailleurs, notre expertise dans la gestion et le développement durable des forêts est reconnue par la **certification PEFC** de nos six Groupements forestiers délivrée par l'organisme européen de **Programme de reconnaissance de Certifications forestières**.

Parce que nous sommes persuadés que l'équilibre environnemental est l'une des clés de l'équilibre financier, nous nous sommes également entourés d'**experts** et des **meilleurs spécialistes** en matière ESG et que l'ensemble des collaborateurs de FIDUCIAL Gérance sont formés aux enjeux ESG.

Enfin, **FIDUCIAL Gérance est devenue membre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID)** courant 2021. Notre participation aux travaux de l'OID nous permettra d'échanger avec les autres membres et de contribuer à l'évolution et à l'harmonisation des bonnes pratiques ESG dans le secteur de l'immobilier.

AU NIVEAU SOCIAL

Nous avons toujours considéré que notre locataire était au centre de nos SCPI. Il nous paraît donc naturel de lui offrir un accompagnement sur mesure en toutes circonstances.

La crise sanitaire nous aura confirmé que notre choix de politique de gestion locative de proximité est la bonne.

En effet, en nouant une relation de confiance avec nos locataires, nous les accompagnons dans les différents cycles de leur activité. Nous avons permis aux plus fragiles de se maintenir dans leurs locaux et à ceux ayant connu un pic de croissance de s'étendre en construisant des mètres carrés supplémentaires à leur image.

AU NIVEAU DE LA GOUVERNANCE

Toutes les SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance sont encadrées par un dispositif de **lutte contre le blanchiment d'argent** et contre le **financement du terrorisme (LCB-FT)**.

À ce titre, la provenance de l'ensemble des flux financiers est systématiquement vérifiée.

De plus, nous nous assurons de l'identité de chaque partie prenante à l'aide d'un process strict de **Know Your Customer (KYC)** constamment mis à jour des bases de données de l'État.

Enfin, toutes les données personnelles que nous possédons sont rigoureusement traitées selon le **Règlement Européen De Traitement Des Données Personnelles (RGPD)**. ■

De plus, la **labellisation ISR Immobilier** de la SCPI PIERRE EXPANSION SANTÉ a été obtenue en mai 2022. La SCPI SÉLECTION PIERRE 2 est en cours d'obtention (mai 2023) et la labellisation des SCPI FICOMMERC E et BUROBOUTIC est prévue au premier trimestre 2024.

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 2022, pour soumettre à votre approbation les résolutions qui en découlent.

Dans le présent rapport, nous commençons par vous relier l'activité de votre Société au cours de l'exercice, notamment en ce qui concerne le marché des parts, le patrimoine, la gestion locative suivis 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 2022 dans leur rapport sur les comptes annuels et vous relaient, dans leur rapport spécial, les conventions réglementées conclues au cours de l'exercice ou dont l'exécution s'est poursuivie au titre dudit exercice.

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

- Fixation du capital social effectif au 31 décembre 2022,
- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2022,
- 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, réévaluation et reconstitution),
- Rapport des Commissaires aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier et approbation de dites conventions,
- Arrivée à échéance d'un mandat de Co-Commissaire aux Comptes - Renouvellement,
- Désignation de quatre (4) membres du Conseil de Surveillance.

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

- **M. Olivier BUCQ,**
- **M. Hubert MARINIER,**
- **M. Henri-Jacques NOUGEN,**
- La société **SNRT – SOCIÉTÉ NOUVELLE DE RÉALISATIONS TECHNIQUES**, représentée par Monsieur Dominique CHUPIN.

Les membres du Conseil de Surveillance sortants se représentent à vos suffrages, à l'exception de Monsieur Henri-Jacques NOUGEN que la Société de Gestion remercie pour sa contribution dans le cadre du développement de la SCPI.

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

- **M. Jean AUFFRAY ;**
- La société **AVENIR IMMOBILIER**, prise en la personne de Mme Brigitte GIRARDIN ;
- **M. Yves BOUGET ;**
- **M. Hervé KLEIN ;**
- La société **MENHIR AEDIFICIUM**, prise en la personne de M. Lucien TULLIO.

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

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

Dans le cadre de la politique de digitalisation des processus en vue de diminuer l'empreinte carbone et de faciliter l'exercice du droit de vote, la Société de Gestion projette de permettre aux associés le souhaitant de pouvoir voter par voie électronique et ce, à partir du moment où le système sera fonctionnel et dès lors qu'un accord exprès aura été notifié nominativement par chaque Associé à la Société de Gestion.

À ce titre, elle soumet à votre vote une résolution à caractère extraordinaire visant à intégrer statutairement la possibilité de recourir au dispositif de vote dématérialisé lors des Assemblées Générales.

Il est également proposé d'actualiser les statuts en considération des modifications apportées au Règlement général de l'Autorité des marchés financiers telles que la modification de la périodicité du bulletin d'information des associés ou de certaines publications au B.A.L.O..

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.

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 33 M€ au 31 décembre 2022 et (ii) une partie en crédit revolving dont le montant tiré s'élève à environ 35 M€. En outre, la SCPI dispose d'un volant de crédit revolving non tiré au 31 décembre 2022 dans le cadre de la gestion de ses flux de trésorerie.

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.

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.

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 10 000 000 €, le dit fonds. Au titre de l'exercice 2022, aucune dotation n'a été effectuée.

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

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

À toutes fins utiles, nous vous rappelons que le formulaire de vote, **dans le cas où vous avez fait le choix de ne pas voter de manière dématérialisée**, 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 » **OU** par courriel à l'adresse **vote.scpi@fiducial.net**.

L'Assemblée Générale 2023 sera tenue **en présentiel**.

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

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

La Société de Gestion ■

Évolution du capital

Durant l'exercice 2022, il a été enregistré la souscription de 17 331 parts au nominal de 153 € et le retrait de 44 466 parts.

Par conséquent, le capital social a été diminué de 27 135 parts au nominal de 153 € soit 4 151 655 € pour atteindre 443 678 733 € au 31 décembre 2022, répartis sur 2 899 861 parts sociales.

Au 31 décembre 2022, 69 774 parts sont en attente de retrait, représentant 2,4% de la capitalisation totale de la SCPI.

La collecte brute s'est élevée à 3 986 130 € au titre de l'exercice, sur la base d'un prix de souscription de 230 €, et la capitalisation de FICOMMERCE a été portée à 666 968 030 € au 31 décembre 2022.

Transactions hors marché

Au cours de l'année 2022, 432 parts ont été échangées sans l'intervention de la Société de Gestion.

Mutation de parts

Durant l'exercice 2022, ce sont 14 336 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la Société de Gestion au titre de successions (43 dossiers représentant 12 073 parts) et de donations (9 dossiers représentant 2 263 parts).

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

Évolution du patrimoine

Investissements

Au cours de l'exercice, votre SCPI s'est consacrée à la création de valeurs sur des actifs existants, et principalement sur le site de Patis Service à Toulouse (31), dont les travaux d'extension ont été livrés en mars 2022.

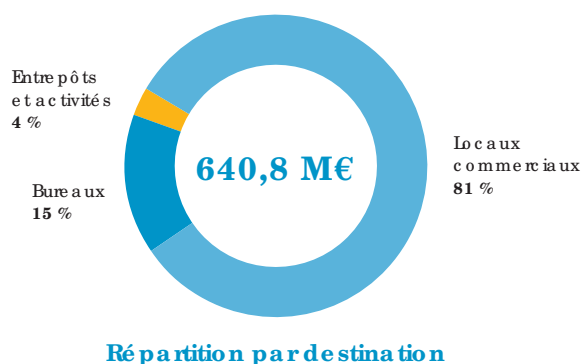
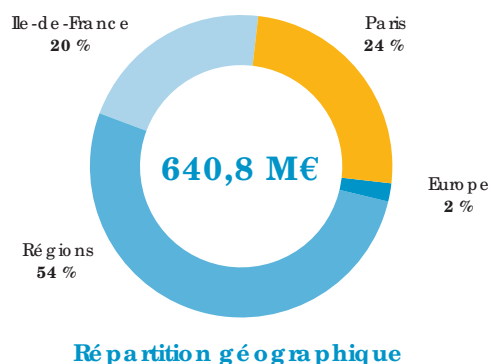
Cette nouvelle surface développant environ 1 340 m² procurera un rendement de 7,10% AEM, en ligne avec l'acquisition initiale, dans le cadre d'un nouveau bail de 12 ans, dont 9 ans fermes, sur l'ensemble de l'actif.

Cessions d'actifs

Au cours de l'exercice, votre SCPI a arbitré deux actifs devenus obsolètes : à Aras (62) et à Périers (50), pour un prix de vente total de 560 K€ net vendeur, inférieur d'environ -5% par rapport à la dernière valeur d'expertise pour l'actif situé à Aras, et inférieur d'environ -42 % pour l'actif situé à Périers.

Composition du patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2022, le patrimoine de votre Société totalise une superficie de 281 440 m², répartie sur 299 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 (81 % du patrimoine) situés en province (54 % du patrimoine).



Valeur vénale

La valeur vénale du patrimoine au 31 décembre 2022 a été arrêtée par votre Société de Gestion sur la base d'une expertise des valeurs réalisée par CBRE VALUATION, expert immobilier indépendant, en remplacement de BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France, 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 2022 s'établit à 640 791 K€ hors droits. Ce montant comprend également les titres de participations, 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 29 285 K€.

À périmètre constant, la valeur vénale des actifs détenus en direct ressort en léger repli de -0,4 % par rapport à fin 2021. ■

	Bureaux (K€)	Locaux commerciaux (K€)	Entrepôts et activités (K€)	Total (K€) *
Paris	25 333	130 159	1 528	157 020
Île-de-France	14 628	110 639	246	125 513
Régions	56 948	264 974	22 750	344 672
Europe	0	13 586	0	13 586
Totaux	96 909	519 358	24 524	640 791

* y compris les parts détenues dans Fidimmo, Eurepa et MCF Urban Convenience (29 285 K€)

Les valeurs estimées (640 791 K€) sont supérieures aux valeurs comptables (590 039 K€).

Situation locative

Après un contexte économique peu favorable en 2020 et 2021 impacté par la pandémie de la COVID-19, le volume des revenus locatifs s'est amélioré et a été porté de 38 210 K€ en 2021 à 40 060 K€ en 2022, soit une hausse de 1 850 K€ représentant + 4,6 %.

La signature des nouveaux baux au cours de l'année 2022 a été un facteur de cette hausse.

Les surfaces libérées en 2022 représentent 6 824 m² (en baisse de 28,5 % par rapport à 2021 consécutive à une baisse de 27% en 2020) et portent principalement sur des surfaces de bureaux situées dans des immeubles à Toulouse (960 m²), à La Chapelle sur Erdre (416 m²), et également des surfaces commerciales situées à Chambry (1 348 m²), à Nogent le Rotrou (1306 m²), à Orléans (616 m²), à Senlis (248 m² et 206 m²) et à Paris 15^{ème} (207 m²). Il convient de noter que seul le lot de 206 m² à Senlis est une résiliation suite à la procédure collective de CAMAIEU.

Relocations

Sur une année complète, le montant des loyers des relocations correspond à 1 200 929 € HT.

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

Immeubles de bureaux :

- à Toulouse (969 m²),
- à La Chapelle sur Erdre (416 m²),
- à Cesson Sévigné (232 m²),
- à Pessac (111 m²).

Immeubles de commerce :

- à Chambry (2 683 m²),
- à Lomme (1200 m²),
- à Ville neuve d'Ascq (1050 m²),
- à Poitiers (999 m²),
- à Pontault Combault (952 m²),
- à Orléans (580 m²),
- à Charleville Mézières (473 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 SIXT, BECHTEL, JYSK...

Dispositif « Eco Energie Tertiaire »

103 actifs sont concernés par le Dispositif « Eco Energie Tertiaire » représentant 34,45 % 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.

240 EFA (Entités fonctionnelles assujetties) ont été déclarées sous OPERAT soit 91,95 % des locataires assujettis.

Certification BREEAM in Use

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

- Part 1 : Asset performance
- Part 2 : Building Management

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

En 2021, l'actif de La Chapelle sur Erdre a été certifié en niveau Good ainsi que l'actif du Haillan qui a atteint un niveau very Good pour la Part 2. L'année 2022 a permis de continuer les actions d'amélioration.

Taux d'occupation financier (TOF)

2022	1 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	3 ^{ème} trimestre	4 ^{ème} trimestre
En loyer	94,44 %	95,26 %	95,53 %	94,14 %

(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) 2022 par rapport à 2021

	2021	2022
TOF du 4 ^{ème} trimestre	89,84 %	94,14 %
TOF annuel moyen	90,13 % *	94,84 % *

* Taux d'occupation financier hors immeubles en arbitrage sur l'année 2021 : 91,72 % ; sur l'année 2022 : 94,83 %

Le taux d'occupation financier moyen en 2022 est en hausse de 4,71 point de pourcentage par rapport à 2021 (année marquée par les « franchises COVID-19 » octroyées aux locataires en difficulté).

Travaux

Travaux de gros entretiens couverts par des provisions

Réalisés pour un montant global de 435 K€ HT en 2022, ces travaux relèvent de l'article 606 du code civil ou des travaux de rénovation destinés à faciliter les relocations. Ils ont été provisionnés dans le cadre d'un plan de travaux pluriannuel, conformément aux nouvelles dispositions du plan comptable des SCPI mises en œuvre depuis le 1^{er} janvier 2017.

Les travaux les plus significatifs sont les suivants :

Immeuble	Nature des travaux	Montant (K€) HT
Montigny les Comteilles	Participation travaux preneur GEMO	160
Valmy Ville neuve d'Ascq	Purge local vacant	62
St Gervais la Forêt	Mise en peinture façade	45
84 rue de Maubeuge Paris	Ravalement façade	24
21/23 Bd Richard Le noir Paris	Ravalement étanchéité traitement balcons (copropriété)	37
1 rue du marché Vauréal	Étanchéité terrasse (copropriété)	21

Par ailleurs, votre société a procédé à divers travaux qui ont été immobilisés pour un montant de 1 263 K€. Les principaux travaux correspondent à :

- Remplacement toiture avec isolation à St Herblain pour un montant de 424 K€,
- Rénovation étanchéité pour les deux actifs de Salon de Provence pour un montant de 245 K€ et 218 K€,
- Le remplacement de l'ascenseur à Peridéfence (Pôle Emploi) à Colombes pour un montant de 77 K€,
- La création d'un ascenseur au 94 rue St Lazare à Paris permettant l'accès PMR (participation 40 K€),
- Le remplacement du groupe électrogène au 1/3 rue de Caulaincourt à Paris (copropriété) pour un montant de 36 K€,

- La création d'une climatisation à Bourges pour un montant de 30 K€,
- Le remplacement de la cellule HTA à la Ferté Gaucher pour un montant de 32 K€,
- La sécurisation toiture à Schiltigheim pour un montant de 19 K€.

Nous notons sur 2022 un rattrapage des travaux non réalisés en 2020 et 2021 dans le cadre des actifs gérés en copropriété. Une attention particulière est portée sur les actifs assujettis au Décret Tertiaire afin d'accompagner le plan d'action permettant une amélioration énergétique de ces actifs. ■

Compte de résultat au 31 décembre 2022

Préambule

Les états financiers complets et détaillés de FICOMMERCE arrêtés au 31 décembre 2022 sont insérés en deuxième partie du présent rapport annuel.

Principaux éléments constitutifs du résultat net au 31 décembre 2022.

Le résultat net de votre SCPI FICOMMERCE ressort à +32 864 K€, en hausse significative de +17,4 % par rapport à fin 2021.

Le résultat de l'activité immobilière ressort à 38 332 K€ à fin 2022, soit une augmentation de +3 622 K€ (+10,4 %) sur un an. Cette variation s'explique par les principaux postes suivants :

- Revenus locatifs : hausse de +1 851 K€ sur un an (+4,8 %), à 40 060 K€, liée à l'indexation des loyers et, surtout, à la consommation du solde des franchises de loyers consenties en 2021 ;
- Travaux de gros entretiens, charges d'entretien du patrimoine locatif et provisions pour gros entretiens : baisse globale de 1 385 K€ sur un an, essentiellement liée à la PGE : reprise nette des provisions à hauteur de 1 566 K€ sur l'exercice 2022, contre une dotation nette complémentaire de 386 K€ sur l'exercice 2021. L'impact de cette amélioration a été atténué par une augmentation des travaux et charges d'entretien du patrimoine locatif (1 134 K€ en 2022 contre 566 K€ en 2021, soit +567 K€ sur un an) : en 2022, une part plus significative des travaux prévus dans le plan PGE a été réalisée ;

Le résultat d'exploitation ressort à +34 029 K€ à fin 2022, soit +17,7 % sur un an. Il est à noter que pour les provisions sur créances douteuses, une reprise nette de 465 K€ a été comptabilisée en 2022, contre une dotation nette complémentaire de 769 K€ en 2021. De même, pour les créances irrécouvrables, une rentrée nette de 117 K€ a été comptabilisée en 2022, contre une perte nette de 828 K€ en 2021.

Le résultat financier à fin 2022 fait ressortir une charge de 946 K€, en léger repli de -40 K€ par rapport à fin 2021, principalement liée à la hausse des intérêts d'emprunts (+71 K€ sur un an).

Le résultat net de votre SCPI s'élève ainsi à 11,31 € par part.

Le dividende de l'exercice 2022, proposé au vote des Associés, s'élève à 10,50 € par part, permettant ainsi de renforcer le report à nouveau, à 2,06 € par part.

Le rendement 2022 de votre SCPI s'élèverait ainsi à 4,57 %, rapporté au prix de souscription de 230 € au 1er janvier 2022, contre 4,14 % l'an passé.

Enfin, le TRI de votre SCPI ressort à +4,12 % sur dix ans et à +5,63 % sur quinze ans. ■

Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion

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

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

	Bureaux	Locaux commerciaux	Entrepôts et activités	Total *
Paris	3,95 %	20,31 %	0,24 %	24,50 %
Île-de-France	2,28 %	17,27 %	0,04 %	19,59 %
Régions	8,89 %	41,35 %	3,55 %	53,79 %
Europe	0,00 %	2,12 %	0,00 %	2,12 %
Totaux	15,12 %	81,05 %	3,83 %	100,00 %

* y compris les parts détenues dans Fidimmo, Eureka et MCF Urban Convenience (29 095 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 HT de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre
2018	448 731 099 €	16 034 351 €	2 932 883	7 972	3 016 052 €	228 €
2019	465 559 416 €	26 635 069 €	3 042 872	8 098	3 873 578 €	230 €
2020	458 344 242 €	- 8 028 150 €	2 995 714	7 990	1 733 556 €	230 €
2021	447 830 388 €	- 13 889 401 €	2 926 996	8 268	332 310 €	230 €
2022	443 678 733 €	- 5 218 332 €	2 899 861	8 238	398 613 €	230 €

Tableau 3 - Évolution des conditions de cession ou de retrait

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions en suspens au 31 décembre (en nombre de parts)	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération HT de la Société de Gestion sur les cessions ou les retraits
2018	69 361	2,42 %	0	N.S	-
2019	59 669	2,03 %	0	N.S	-
2020	122 902	4,04 %	0	N.S	-
2021	83 293	2,84 %	22 698	3 mois	-
2022	44 466	1,52 %	69 774	8 mois	-

Tableau 4 - Évolution du prix de la part

	2018	2019	2020	2021	2022
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾	10,50 €	10,50 €	9,50 €	9,52 €	10,50 €
dont % des revenus non récurrents	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier	228 €	228 €	230 €	230 €	230 €
Rentabilité de la part sur prix de souscription au 1 ^{er} janvier	4,61 %	4,61 %	4,13 %	4,14 %	4,57 %
Prix de part acquéreur moyen de l'année ⁽²⁾	228 €	229,80 €	230 €	230 €	230 €
Taux de distribution ⁽³⁾	4,61 %	4,57 %	4,13 %	4,14 %	4,57 %
Report à nouveau cumulé par part ⁽⁴⁾	1,12 €	1,34 €	1,43 €	1,25 €	1,24 €

⁽¹⁾ Avant prélèvement.

⁽²⁾ 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.

⁽³⁾ TDVM de 2018 à 2020 et taux de distribution en 2021. 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).

⁽⁴⁾ 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)

	2018	% du Total des Revenus	2019	% du Total des Revenus	2020	% du Total des Revenus	2021	% du Total des Revenus	2022	% du Total des Revenus
Revenus										
Revenues locatives brutes	13,79	86,22%	13,82	88,08%	12,72	91,09%	12,97	96,37%	13,79	97,98%
Produits financiers ⁽¹⁾	0,02	0,11%	0,01	0,06%	0,14	1,01%	0,15	1,10%	0,09	0,65%
Produits divers	2,19	13,67%	1,86	11,86%	1,10	7,90%	0,34	2,54%	0,19	1,37%
Total	16,00	100%	15,69	100%	13,97	100%	13,46	100%	14,08	100%
Charges ⁽²⁾										
Commission de gestion	1,26	7,88%	1,24	7,90%	1,14	8,13%	1,18	8,73%	1,27	8,99%
Autres frais de gestion	1,80	11,23%	1,91	12,17%	1,07	7,63%	0,69	5,15%	0,54	3,81%
Entretien du patrimoine	0,34	2,12%	0,75	4,80%	0,28	2,03%	0,19	1,43%	0,39	2,77%
Charges financières	0,36	2,23%	0,32	2,04%	0,37	2,64%	0,46	3,38%	0,42	2,96%
Charges locatives non récupérables	1,70	10,65%	1,20	7,64%	1,28	9,16%	1,00	7,43%	0,77	5,49%
Sous-total charges externes	5,46	34,11%	5,42	34,55%	4,13	29,59%	3,52	26,13%	3,38	24,02%
Amortissements nets ⁽³⁾	0,02	0,12%	0,02	0,12%	0,02	0,13%	0,02	0,14%	0,02	0,13%
Provisions nettes ⁽³⁾	-0,25	-1,53%	-0,30	-1,88%	0,53	3,80%	0,42	3,10%	-0,71	-5,07%
Sous-total charges internes	-0,23	-1,41%	-0,28	-1,77%	0,55	3,93%	0,44	3,24%	-0,70	-4,94%
Total	5,23	32,70%	5,14	32,78%	4,68	33,52%	3,95	29,36%	2,69	19,08%
Résultat courant	10,77	67,31%	10,54	67,22%	9,29	66,48%	9,51	70,64%	11,39	80,92%
Résultat exceptionnel	0,02	0,13%	0,03	0,17%	0,00	-0,03%	-0,01	-0,06%	-0,08	-0,54%
Résultat net	10,79	67,44%	10,57	67,39%	9,28	66,46%	9,50	70,58%	11,31	80,38%
Variation report à nouveau, réserves et fonds de rimboursement	-0,28	-1,77%	-0,07	-0,45%	0,21	1,53%	0,02	0,15%	-0,81	-5,75%
Revenus distribués ⁽¹⁾	10,50	65,66%	10,50	66,93%	9,50	67,99%	9,52	70,73%	10,50	74,63%

⁽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 31/12/2021	Durant l'année 2022	Total au 31/12/2022
Fonds collectés	612 547 270	-2 817 168	609 730 102
+ Emprunts (hors ligne de crédit de trésorerie confirmée)	34 914 288	-1 460 584	33 453 703
+ Cessions d'immeubles	89 161 402	1 991 373	91 152 775
- Acquisitions d'immeubles et travaux immobilisés	-681 464 620	-1 979 767	-683 444 387
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	-62 668 099	-2 944 414	-65 612 514
- Frais d'acquisition non récupérables	-11 951 668		-11 951 668
- Frais et droits d'enregistrement prélevés sur la prime de fusion	-2 686 582	-33 639 397	-36 325 979
- Plus ou moins values réalisées sur cessions d'actif	-23 903 925	32 356 608	8 452 683
Sommes restant à investir	-46 051 936	-8 493 350	-54 545 285

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												
Nombre de factures	34					1382	15					1733
Montant des factures en €	94 063	127 164	17 998	54 625	-922 221	-722 433	154 923	104 621	8 346	-2 824	5 236 434	5 346 577
Pourcentage des achats de l'exercice	0,66%	0,89%	0,13%	0,38%	-6,48%	-5,08%						
Pourcentage du CA de l'exercice							0,28%	0,19%	0,02%	-0,01%	9,51%	9,71%

Composition du patrimoine au 31 décembre 2022

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces totales (en m²)	Prix hors taxes frais et droit (en €)	Frais d'acquisition (en €)	Total (en €)
Bureaux à Paris					
91/93 Boulevard de Sébastopol 75002 PARIS	08/04/2008	1 032	7 636 605	470 300	8 106 905
75 -75 Bis Avenue Parmentier/ 7 Bis-11 Rue Neuve Popincourt 75011 PARIS	24/04/2014	764	3 530 000	215 000	3 745 000
63 Rue de Ponthieu 75008 PARIS	01/01/2017	163	1 200 000	0	1 200 000
10 Rue Pergolèse 75016 PARIS	01/01/2017	433	2 120 000	0	2 120 000
65 Rue Rennequin 75017 PARIS	01/01/2017	228	1 250 000	0	1 250 000
Sous-total bureaux à Paris		2 620	15 736 605	685 300	16 421 905

Bureaux en région parisienne					
Avenue de la Libération 77000 MELUN	04/03/1991	874	1 612 103	0	1 612 103
4 Rue Stéphane Mony 78100 SAINT GERMAIN EN LAYE	01/01/2013	232	610 000	0	610 000
390 Rue d'Estienne d'Orves 92700 COLOMBES	01/01/2013	2 206	8 016 630	0	8 016 630
8 square Newton 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX (Indivision à 50%)	01/01/2013	1 792	2 411 365	0	2 411 365
87 Rue du Château - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	01/01/2017	384	1 376 520	0	1 376 520
Sous-total bureaux en Région Parisienne		5 488	14 026 618	0	14 026 618

Bureaux en province					
31 Rue de Douai 59810 LESQUIN	06/01/1988	706	739 461	14 254	753 715
ZAC Multisites Couesnes - "Les Lanthanides" 35510 CESSON SEVIGNE	04/01/1990	1 357	1 308 622	0	1 308 622
121 Boulevard Valmy 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	17/06/1991	5 044	3 849 550	74 243	3 923 792
Admède Blue Park - Parc Magudas 33185 LE HAILLAN	24/02/2011	8 515	19 064 915	192 600	19 257 515
160 Rue d'Antibes 06400 CANNES	01/01/2013	289	490 000	0	490 000
32/34 Rue du Vieux Marché aux Vins 67000 STRASBOURG	01/01/2013	423	766 000	0	766 000
43 Place de Jaude 63000 CLERMONT FERRAND	01/01/2013	591	1 100 000	0	1 100 000
Rue Entre Deux Bois 59154 CRESPIN	01/01/2013	5 394	10 500 000	0	10 500 000
Parc du Connemara 44240 LA CHAPELLE SUR ERDRE	01/01/2013	2 461	4 430 000	0	4 430 000
9 Boulevard de Verdun - 45000 ORLEANS	01/01/2017	767	1 200 000	0	1 200 000
121 Boulevard de Valmy - 59650 VILLENEUVE D'ASCQ (Extension)	01/01/2017	604	1 605 170	0	1 605 170
6 rue des Peupliers 59810 LESQUIN	12/10/2017	2 011	5 000 000	0	5 000 000
3 allée d'Helsinki 67300 SCHILTIGHEIM	27/05/2019	1 511	2 519 503	234 500	2 754 003
31 avenue Gustave Eiffel, 33600 PESSAC	14/06/2019	1 722	3 205 379	283 000	3 488 379
Sous-total bureaux en Province		31 395	55 778 600	798 597	56 577 197
Total bureaux		39 503	85 541 822	1 483 897	87 025 719

Commerces à Paris					
1/3 Rue Caulaincourt - 75018 PARIS	01/01/2017	307	1 675 113	0	1 675 113
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	1 970 000	0	1 970 000
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 Cambérone 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 Amédée 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 Orléans 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 Brantôme 75003 PARIS	01/01/2013	173	520 000	0	520 000

Dé signa tion des im me u b les	Dat es d'ac qui si tion ou fu sion	Sur fa ces to ta les (en m²)	Prix hors ta xes fra is et droit (en €)	Fra is d'ac qui si tion (en €)	To ta l (en €)
26 Rue du Roide 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 Chatelier 75017 PARIS	01/01/2013	145	476 225	6 986	483 211
71 Rue Guy Moquet 75017 PARIS	01/01/2013	70	505 742	7 374	513 116
50 Rue Damrémont 75018 PARIS	01/01/2013	90	427 741	5 821	433 562
98 Rue de Flandre 75019 PARIS	01/01/2013	127	622 331	8 667	630 998
76 Boulevard Saint-Marcel 75005 PARIS	01/01/2013	149	930 000	0	930 000
36/38 Cours de Vincennes 75012 PARIS	01/01/2013	221	880 000	0	880 000
21/23 Boulevard Richard Lenoir 75011 PARIS	01/01/2013	960	3 280 000	0	3 280 000
22 Place des Innocents 75001 PARIS	01/01/2013	139	1 450 000	0	1 450 000
36 Rue de Rambuteau 75003 PARIS	01/01/2013	1 243	4 900 000	0	4 900 000
6 Place Tristan Bernard - 64-66 Avenue des Ternes 75017 PARIS	01/01/2013	145	1 820 000	0	1 820 000
369 Rue des Pyrénées 75020 PARIS	21/07/1986	120	110 504	23 172	133 676
99 Rue des Orteaux 75020 PARIS	02/10/1986	192	263 403	0	263 403
192 Rue Cardinet 75017 PARIS	08/12/1986	146	185 988	36 054	222 042
121 Rue des Dames 75017 PARIS	13/02/1987	37	109 763	0	109 763
124 Rue de Belleville 75020 PARIS	29/06/1987	135	217 313	46 421	263 733
100 Rue de LOuest 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 Montenoitte / 24 Rue de l'Etoile 75017 PARIS	03/08/1989	127	457 347	0	457 347
29 Rue Oberkampf 75011 PARIS	27/09/1989	45	145 694	31 100	176 794
13 Rue Brezin 75014 PARIS	02/10/1989	136	560 250	106 943	667 193
5 Avenue Gambetta 75020 PARIS	27/12/1989	42	118 536	25 611	144 148
107 Avenue de Clichy 75017 PARIS	14/03/1990	75	216 612	0	216 612
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	2 052 299	202 000	2 254 299
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	1 303 525	0	1 303 525
43 Rue Juge / 6 Rue Violet 75015 PARIS	01/01/2013	44	260 000	0	260 000
13 Rue Cambonne - 12 Rue Carrier Belleuse 75015 PARIS	01/01/2013	18	230 000	0	230 000
31 Rue Fontaine 75009 PARIS	01/01/2013	48	345 000	0	345 000
45 Boulevard de Clichy 75009 PARIS	01/01/2013	456	1 971 000	0	1 971 000
56 / 56 Bis Rue Buzenval 75020 PARIS	01/01/2013	620	2 020 000	0	2 020 000
257 Rue du Faubourg Saint Antoine 75011 PARIS	01/01/2013	72	510 000	0	510 000
26, rue de Rivoli 75004 PARIS	30/01/2018	180	7 370 000	734 800	8 104 800
104 Boulevard de Clichy 75018 PARIS	29/10/2018	176	2 203 750	162 486	2 366 236
99 Rue de Rennes 75006 PARIS	19/12/2019	107	2 570 000	194 900	2 764 900
132 rue de la Roquette 75011 PARIS	05/06/2020	255	3 700 000	352 400	4 052 400
82 Avenue de Wagram 75017 PARIS	12/03/2021	213	2 400 000	302 500	2 702 500
Sous-total commerces à Paris		15 277	106 162 310	3 478 958	109 641 268

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces totales (en m²)	Prix hors taxes frais et droit (en €)	Frais d'acquisition (en €)	Total (en €)
Commerces en région parisienne					
ZAC du Plateau - 94500 CHAMPIGNY SUR MARNE	01/01/2017	1 405	1 741 990	0	1 741 990
39 Boulevard Bordier - 95370 MONTIGNY LES CORMEILLES	01/01/2017	2 019	4 400 000	0	4 400 000
50 Avenue de Paris / 35 Rue de Soisy 95600 EAUBONNE	01/01/2013	120	143 840	4 010	147 850
259/261 Rue de Paris - "Le Méliès" 93100 MONTREUIL	04/01/1990	727	1 283 459	0	1 283 459
3 Avenue de Gravelle / 172 Rue de Paris 94000 CHARENTON LE PONT	15/10/1990	76	255 924	17 074	272 998
12 Rue de Paris 78560 LE PORTMARLY	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 Salvador Allende 94140 ALFORVILLE	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	177	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 Nérat / 13 Rue de Bondy 93600 AULNAY SOUS BOIS	01/01/2013	123	504 843	7 115	511 958
9/11 Rue Gabriel Pén - 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	145	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 VILLIERS 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 - ZI 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 Sancerre 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 PONTAISE	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 VALENTIGNY	28/06/1990	1 286	1 019 228	0	1 019 228
Avenue de la Grange 91330 YERRES	20/11/1990	1 092	508 678	112 469	621 148
Lieu-dit "Croix de Moisselle" 95460 EZANVILLE	17/01/1991	1 724	3 210 197	0	3 210 197
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	5 557	20 856 520	0	20 856 520
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	1 670 000	0	1 670 000
La Motte - Rue Victor Baltard 77140 CLAYE SOUILLY	19/04/2011	6 151	14 004 790	283 300	14 288 090
360 Avenue du Général de Gaulle 92140 CLAMART (Indivision à 65 %)	13/05/2011	8 110	13 125 259	217 560	13 342 819
35 Boulevard Victor Bordier 95370 MONTIGNY LES CORMEILLES	12/10/2012	3 599	4 450 000	0	4 450 000
27 Rue Trébois 92300 LEVALLOIS-PERRET	01/01/2013	58	390 000	0	390 000
38 Rue du Chemin de Fer 77400 LAGNY SUR MARNE	01/01/2013	164	280 000	0	280 000
15 Rue du Mont Valérien 92150 SURESNES	01/01/2013	282	525 000	0	525 000

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 €)
Rue des Francs Sablons 78370 PIAISIR	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 Arbaud - 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 Lagasse 94400 VILLY SUR SEINE	01/01/2013	3 032	3 750 000	0	3 750 000
2, Avenue des Sablons Bouillants 77100 MEAUX	27/12/2018	380	2 451 500	185 509	2 637 009
14 Boulevard de l'Oise 95000 CERGY	27/12/2018	615	2 984 000	225 510	3 209 510
Sous-total commerce en région parisienne		59 877	113 257 615	1 230 176	114 487 791

Commerces en province

12 Rue Vasselot - 35100 RENNES	01/01/2017	141	530 000	0	530 000
ZAC de Langueux - 22360 LANGUEUX	01/01/2017	656	1 000 000	0	1 000 000
13 Place Gordaine - 18000 BOURGES	01/01/2017	211	1 004 525	0	1 004 525
Centre Commercial Villevert - 60300 SENLIS	01/01/2017	2 467	6 367 929	0	6 367 929
2/4/6 Place des Epars - 28000 CHARTRES	01/01/2017	434	2 920 000	0	2 920 000
Centre Commercial Carrefour - 76360 BARENTIN	01/01/2017	1 350	1 820 650	0	1 820 650
121 Boulevard de Valmy - 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	01/01/2017	3 232	3 970 000	0	3 970 000
115 Cours Fauriel - 42100 SAINT-ETIENNE	01/01/2017	1 504	930 000	0	930 000
Centre Commercial de l'Isle d'Abeau - 38300 BOURGOIN-JAILLEU	01/01/2017	1 188	5 760 000	0	5 760 000
10/22 Rue de Bourgogne - 2/18 rue des Vies Vieilles 42300 ROANNE	01/01/2017	2 546	3 230 000	0	3 230 000
6 Rue Saint-François - 29000 QUIMPER	01/01/2017	393	1 000 000	0	1 000 000
151 Avenue Jean Chaubet 31000 TOULOUSE	01/01/2013	857	920 000	0	920 000
Avenue de Bordeaux 47300 VILLENEUVE SUR LOT	01/01/2013	1 561	1 410 000	0	1 410 000
11 Parlement Sainte-Catherine 33000 BORDEAUX	01/01/2013	149	560 000	0	560 000
Centre Commercial du Centre Ville 45800 SAINT-JEAN DE BRAYE	01/01/2013	285	590 000	3 659	593 659
24 Rue Pigacière 14000 CAEN	01/01/2013	269	310 000	0	310 000
ZI La République 86000 POISSIERS	01/01/2013	999	480 518	0	480 518
Centre Commercial Givors II Vallées 69700 GIVORS	19/05/1989	1 600	1 950 000	7 165	1 957 165
3 Bis / 5 Route d'Olivet 45000 ORLEANS	01/01/2013	491	1 320 000	0	1 320 000
851 Avenue de la République 59700 MARCQ EN BAROEUL	01/01/2013	400	500 000	0	500 000
Centre Commercial ATLANTIS 44800 SAINT-HERBLAIN	01/01/2013	2 117	3 314 562	0	3 314 562
ZAC de la Condamine 34430 SAINT-JEAN DEVEDAS	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 MACOTIA 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 Camot 06400 CANNES	01/01/2013	383	1 247 625	0	1 247 625
19 Rue Jean Lecanuet 76000 ROUEN	01/01/2013	714	1 040 000	0	1 040 000
76 Boulevard d'Angleterre 85000 LA ROCHE SUR YON	01/01/2013	278	290 000	0	290 000
2 A 6 Rue Charles Saint-Venant 59000 LILLE	01/01/2013	72	290 000	0	290 000
12 Rue Fonvielle - Rue Paul Mérieux 131000 TOULOUSE	01/01/2013	969	1 950 000	0	1 950 000
100 Cours Gambetta 69007 LYON	01/01/2013	478	1 240 000	0	1 240 000
15 Rue Lepouze 27000 EVREUX	01/01/2013	245	370 000	0	370 000
Route Nationale 45 - Avenue du 8 mai 1945 59176 MASNY-ECAILLON	01/01/2013	6 133	5 700 000	0	5 700 000
ZAC Confluence 69002 LYON	01/01/2013	1 266	4 619 799	0	4 619 799
ZAC des Livraindières - Lieu-dit Champ tier des Vallées 28100 DREUX	01/01/2013	678	813 085	0	813 085
Lieu-dit "Vignes de la Justice" et "L'Abattoir" 47150 MONTFANQUIN	01/01/2013	3 300	2 910 000	0	2 910 000
Lieu-dit "Le Clousy" - Rue Georges Clémenceau 85360 LONGEVILLE SUR MER	01/01/2013	1 455	3 800 000	0	3 800 000
La Gare 69440 MORNANT	01/01/2013	1 459	3 560 000	0	3 560 000
ZAC Parc de Tésan 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
20-22 Rue de la Huchette 79300 BRESSUIRE	01/01/2013	172	350 000	0	350 000
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	979 517	0	979 517
11 Allée du Haut du Poitou 86360 CHASSENEUIL DU POITOU	26/07/2013	1 899	2 018 205	123 900	2 142 105
ZAC DU PASTIRE 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 RUE LLE	20/12/2013	2 000	3 498 744	212 100	3 710 844
50 Avenue des Fe nots 28100 DREUX	23/05/2014	7 879	8 311 202	170 000	8 481 202

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 €)
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 Hrac 31000 TOULOUSE	03/07/1987	184	350 633	69 974	420 607
ZAC des Chânières - "L'Émeraude" 21800 QUEIGNY-LES-DEJON	28/04/1988	642	462 835	9 757	472 592
ZAC de la Condamine 34430 SAINT-JEAN-DEVEDAS	27/07/1988	507	359 475	7 851	367 326
ZI de la Vallée du Giers - Bâtiment F 69700 GIVORS	01/01/2013	430	322 430	0	322 430
ZAC des Clouzeaux 41410 SAINT-GERVAIS-LE-FORÊT	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 Com 60740 SAINT-MAXIMIN	29/03/1989	1 317	1 265 423	25 764	1 291 187
ZI de la Vallée du Giers 69700 GIVORS	12/09/1988	393	320 988	7 165	328 153
Route des Romains 57100 THIONVILLE	01/06/1989	1 195	823 225	16 464	839 689
Boulevard de la Reine Jeanne - 13300 SALON-DE-PROVENCE	25/07/1989	1 890	1 552 515	24 849	1 577 364
Forum Sud – Centre Commercial du Parc - Route Nationale 9 11100 NARBONNE	30/11/1989	800	457 347	0	457 347
Centre Commercial "Les Clairons" 89000 AUXERRE	30/11/1989	955	649 516	12 653	662 169
Rue du Commerce 21800 QUEIGNY-LES-DEJON	30/01/1990	304	300 325	6 784	307 109
Lotissement "L'Aurélienne" 13200 ARLÈS	14/03/1990	1 000	625 041	12 958	637 999
Lotissement Mendès-France 79000 NIORT	15/05/1990	700	543 185	0	543 185
Parc d'Activités des Sablons 41350 VINEUIL	22/05/1990	400	254 072	5 946	260 017
ZAC de Monhauba - Résidence "Virgo" 64000 PAU-LESCAR	12/06/1990	1 157	981 406	9 757	991 163
Parc Commercial Nordaix 73100 AIX-LES-BAINS	19/06/1990	400	365 878	8 156	374 034
Parc d'Activités des Sablons 41350 VINEUIL	22/10/1990	458	249 462	0	249 462
Parc de l'Aérodrome - Rue Blériot - Bâtiment 3 68000 COIMAR	11/12/1990	1 274	858 212	0	858 212
Rue Lavoisier 59160 LOMME	15/02/1991	1 200	1 153 773	22 562	1 176 335
"Les Clairons" - 5 Rue des Fumaux 89000 AUXERRE	30/11/1989	860	504 134	0	504 134
Allée des Aîles 03200 VICHY	14/02/1992	1 000	838 470	0	838 470
ZAC Saint-Michel 83130 LA GARDE	06/04/1992	1 151	1 040 007	20 886	1 060 893
16/22/24 Rue de la Regnatterie 86000 POISSIERS	26/10/1998	147	182 003	37 121	219 124
11 Boulevard de la Sagne 11430 GRUISSAN	09/01/2007	3 478	5 216 000	74 794	5 290 794
Avenue de l'Avenir 59680 VILLENEUVE-D'ASCQ	31/07/2008	10 548	20 322 091	1 243 200	21 565 291
20 Rue Saint-Exupéry 38420 LEVERSOUD	11/12/2009	2 031	3 450 850	0	3 450 850
17 Avenue de Dordogne 24200 SARIAT	11/12/2009	2 011	6 112 258	0	6 112 258
Avenue de la Croisette 2600 VILLERS-COTTERETS	11/12/2009	1 698	1 323 051	0	1 323 051
ZI 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
36 Place Saint-Pol 12840 NOGENT-LE-ROU	08/01/2010	1 306	885 687	0	885 687
4 Rue des Glèzes / 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-BENOÎT	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-ANGLES	30/12/2010	7 656	10 154 151	0	10 154 151
ZAC Jaux-de-Venette, Rue des Métiers 60280 COMPIEGNE	10/10/2013	1 179	1 981 754	137 750	2 119 504
ZAC du Bas-Temoir Rue de Tournai 59119 WAZIERS	02/07/2015	6 562	7 400 000	352 000	7 752 000
10-12 Rue du Temple 89000 AUXERRE	29/03/2016	420	684 893	75 500	760 393
25 Rue Thiers 64100 BAYONNE	30/09/2016	165	1 290 000	91 450	1 381 450
35 Rue du Sauvage 68100 MULHOUSE	16/12/2016	126	900 000	103 050	1 003 050
13 rue Michel Montaigne 33000 BORDEAUX	10/02/2017	352	3 225 000	290 489	3 515 489
24 Rue Maurice Fonvielle 31000 TOULOUSE	01/01/2013	600	1 170 000	0	1 170 000
Rue Marcel Quénia 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
Lieu-dit "Bouy" 47500 FUMEL	01/01/2013	2 700	207 000	0	207 000
44-46 Rue de la République 8000 CHARLEVILLE-MÉZIÈRE	01/01/2013	473	950 000	0	950 000
41-43 Rue de la Victoire de la Mame 52000 CHAUMONT	01/01/2013	677	885 000	0	885 000
22 Rue des Tibiles 2100 SAINT-QUENTIN	01/01/2013	262	870 000	0	870 000
ZI de Domfront - Rte de Domfront 61100 FLERS	01/01/2013	2 616	2 417 480	0	2 417 480
17 rue du Président Edouard Hénot 69001 LYON	14/09/2018	275	3 950 000	260 372	4 210 372
14 Place d'Ames 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
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

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 €)
2/4 avenue de l'Impératrice 64200 BIARRITZ	10/01/2019	105	1 300 000	89 767	1 389 767
336 avenue André Maginot 37100 TOURS	20/07/2020	4 936	7 500 000	668 809	8 168 809
8 Rue Raoul Follereau 37000 TOURS	21/05/2021	1 477	2 950 000	0	2 950 000
Sous-total commerces en Province		155 644	239 887 161	5 549 622	245 436 783
Total commerces		230 798	459 307 086	10 258 756	469 565 842
Entrepôts et activités en province					
6 Rue Isabelle Eberhardt 31200 TOULOUSE	01/01/2013	5 114	9 146 978	0	9 146 978
Avenue Olivier Permy 13790 ROUSSET	14/09/2010	6 025	9 786 131	0	9 786 131
Total entrepôts et activités		11 139	18 933 109	0	18 933 109
Totaux		281 440	563 782 017	11 742 653	575 524 670

Présentation des comptes annuels

État du patrimoine

	31/12/2022		31/12/2021	
	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
Amortissements droits réels	-	740 483,42	-	666 557,66
Concessions				
Amortissements concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissements de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	+	562 802 500,68	+	609 947 781,44
Immobilisations en cours				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	-	2 224 540,00	-	3 790 650,00
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	+	23 786 408,30	+	24 555 488,30
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Total I (placements immobiliers)		585 343 885,56		636 061 989,74
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées	+	4 694 165,25	+	4 729 367,00
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
Total II (immobilisations financières)		4 694 165,25		4 729 367,00
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	+	29 021,52	+	29 021,52
Dépréciation des Immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+	8 876 748,50	+	8 876 748,50
Autres créances	+	1 733 506,89	+	1 733 506,89
Provision pour dépréciation des créances	-	4 902 243,72	-	4 902 243,72
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	+	50 183,05	+	50 183,05
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+	5 482 430,86	+	5 482 430,86
Total III (actifs d'exploitation)		11 269 647,10		11 269 647,10
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour Litiges et risques				
Dettes				
Dettes financières	-	76 831 888,31	-	76 831 888,31
Dettes d'exploitation	-	1 521 317,04	-	1 521 317,04
Dettes diverses	-	2 882 825,42	-	2 882 825,42
Dettes diverses / Distribution	-	9 841 401,98	-	9 841 401,98
Total IV (passifs d'exploitation)		- 91 077 432,75		- 91 077 432,75
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	+	7 348,46	+	7 348,46
Produits constatés d'avance	-	132 530,32	-	132 530,32
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	+	156 741,14	+	156 741,14
Total V (comptes de régularisation)		31 559,28		31 559,28
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)		510 261 824,44		514 931 214,15
Valeur estimée du patrimoine *		561 015 130,37		567 260 172,81

* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-109 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 01/01/2022	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	31/12/2022
Capital				
Capital souscrit	447 830 388,00		-4 151 655,00	443 678 733,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission ou de fusion	144 417 894,68		1 334 487,00	145 752 381,68
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-57 007 362,73		-36 583 810,84	-93 591 173,57
Écarts d'évaluation				
Écarts de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés	-23 903 925,37		32 356 608,27	8 452 682,90
Reserves				
Report à nouveau	3 645 522,78	-51 303,21		3 594 219,57
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice N-1	27 986 667,55	-27 986 667,55		
Résultat de l'exercice N			32 864 033,26	32 864 033,26
Compte sur distribution				
Comptes sur distribution N-1	-28 037 970,76	28 037 970,76		
Comptes sur distribution N			-30 489 052,40	-30 489 052,40
Comptes sur liquidation				
Total général	514 931 214,15		-4 669 389,71	510 261 824,44

État des engagements hors bilan

Engagements donnés	Montant
Aval et cautions bancaires	
Échéances VEFA restantes	
Garanties hypothécaires sur emprunts	33 453 703
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	
Instruments financiers de couverture du risque de taux	
- Swap de taux sur emprunt hypothécaire	25 654 981
- Garantie de taux plafond sur emprunt hypothécaire	
Total	59 108 684

Engagements reçus	Montant
Aval et cautions bancaires locataires	2 911 014
Crédit Révolving non tiré au 31/12/2022	24 971 923
Instruments financiers de couverture du risque de taux	
- Swap de taux sur emprunt hypothécaire	25 654 981
- Garantie de taux plafond sur emprunt hypothécaire	
Total	53 537 917

Compte de résultat

	Au 31/12/22	Au 31/12/21
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	38 590 723,46	36 672 981,07
Charges facturées	7 003 402,64	6 862 311,32
Autres revenus locatifs	376 600,06	393 816,89
Produits des participations contrôlées	1 092 853,51	1 142 716,09
Produits annexes		
Produits annexes	79 804,31	111 631,73
Reprise de provisions	3 790 650,00	3 404 375,00
Transferts de charges immobilières	78 742,63	362 425,60
Total I : Produits Immobiliers	51 012 776,61	48 950 257,70
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	7 003 402,64	6 862 311,32
Travaux de gros entretiens	434 902,31	334 232,98
Charges d'entretien du patrimoine locatif	698 689,88	232 243,74
Charges annexes		
Autres charges immobilières	2 245 406,69	2 947 331,58
Dotations aux provisions pour gros entretiens	2 224 540,00	3 790 650,00
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	73 925,76	73 925,78
Dépréciations des titres de participations contrôlées		
Total II : Charges Immobilières	12 680 867,28	14 240 695,40
Résultat de l'activité immobilière (A=I-II)	38 331 909,33	34 709 562,30
Produits d'exploitation		
Transferts de charges d'exploitation	398 613,00	335 225,00
Divers produits d'exploitation	1 022,71	7,80
Reentrée sur créances irrécouvrables	465 493,17	196 500,23
Reprise d'amortissement d'exploitation		
Reprise de provision d'exploitation		
Reprise de provision pour créances douteuses	1 597 450,59	1 726 886,46
Total I : Produits d'exploitation	2 462 579,47	2 258 619,49
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	3 675 241,03	3 462 356,94
Honoraires de souscription	398 613,00	335 225,00
Diverses charges d'exploitation	1 157 342,31	681 396,61
Pertes sur créances irrécouvrables	348 590,10	1 024 559,29
Dotations aux amortissements d'exploitation	53 739,80	53 739,82
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciation des créances douteuses	1 131 952,81	2 496 229,88
Total II : Charges d'exploitation	6 765 479,05	8 053 507,54
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (B=I-II)	-4 302 899,58	-5 794 888,05
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées	265 935,60	253 460,47
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	122,60	14 227,71
Reprises de provisions sur charges financières		167 771,94
Total I : Produits financiers	266 058,20	435 460,12
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	1 053 200,65	981 730,32
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	158 941,66	359 861,44
Dépréciations sur charges financières		
Total II : Charges financières	1 212 142,31	1 341 591,76
Résultat financier (C=I-II)	-946 084,11	-906 131,64
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	10 717,30	30 637,68
Reprise de provisions exceptionnelles		
Total I : Produits exceptionnels	10 717,30	30 637,68
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	229 609,68	52 512,74
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	229 609,68	52 512,74
Résultat exceptionnel (D=I-II)	-218 892,38	-21 875,06
Résultat de l'exercice (A+B+C+D)	32 864 033,26	27 986 667,55
Total Général	53 752 131,58	51 674 974,99

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	Exercice 2022		Exercice 2021	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
Droits réels				
Bureaux				
Locaux commerciaux	979 517	1 558 720	1 053 442	1 360 000
Entrepôts et activités				
Total	979 517	1 558 720	1 053 442	1 360 000
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	85 541 822	93 235 000	85 444 384	93 125 000
Locaux commerciaux	458 327 569	494 332 781	458 999 479	501 643 000
Entrepôts et activités	18 933 109	22 380 000	18 215 845	15 590 000
Total	562 802 500	609 947 781	562 659 709	610 358 000
Immobilisations en cours				
Bureaux				
Locaux commerciaux				
Entrepôts et activités				
Participations contrôlées				
Titres de participation	23 786 408	24 555 488	23 786 408	24 319 868
Avances en compte courant et créances rattachées à des participations contrôlées				
Total	23 786 408	24 555 488	23 786 408	24 319 868
Total général	587 568 426	636 061 990	587 499 560	636 037 868

Titres de participation au 31 décembre 2022

	Valeurs comptables (en K€)	Valeurs estimées (en K€)	Résultat (en K€)*	Capitaux propres (en K€)	Quote-part détenue
MCF Urban Convenience ⁽¹⁾	4 694	4 729	266	283 019 ⁽²⁾	1,57 %
Eurepa	13 586	13 586	571	2 541 ⁽³⁾	34 %
Fidimmo	10 200	10 969	522	17 426	60 %

(1) Fonds non contrôlé,

(2) Capitaux propres du fonds MCF Urban Convenience en date du 31/12/2022 (Rapport annuel CAC),

(3) Résultat avant impôt. Pour la société Eurepa, de droit Suisse, exercice comptable (sur 12 mois) du 01/10/2021 au 30/09/2022.

Annexe aux comptes annuels

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022, 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.

Les comptes annuels au 31 décembre 2022 ont été préparés en tenant compte du contexte évolutif de la crise économique liée au conflit russo-ukrainien et des difficultés à appréhender ses incidences ainsi que les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2022 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2022.

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 immeubles 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 se 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 entretien 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

À 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'immeuble 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 actifs immobiliers 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. ■

Compléments d'informations relatifs à l'état du patrimoine

État des immobilisations locatives

Éléments	Valeurs brutes au 01/01/2022	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2022
Droits réels	1 720 000,00			1 720 000,00
Concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Terminés et Constructions locatives	562 659 709,00	1 979 767,12	1 836 975,44	562 802 500,68
Immobilisations en cours				
Total	564 379 709,00	1 979 767,12	1 836 975,44	564 522 500,68

État des amortissements des immobilisations locatives

Éléments	Amortissement au 01/01/2022	Augmentation	Diminution	Amortissement au 31/12/2022
Droits réels	666 557,66	73 925,76		740 483,42
Concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Total	666 557,66	73 925,76		740 483,42

État des provisions liées aux placements immobiliers

Éléments	Provisions au 01/01/2022	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2022
Dépréciation exceptionnelle immobilisations locatives				
Gros entretiens	3 790 650,00	2 224 540,00	3 790 650,00	2 224 540,00
Provisions pour risques et charges				
Total	3 790 650,00	2 224 540,00	3 790 650,00	2 224 540,00

État des provisions pour gros entretiens

	Montant provision au 31/12/2021	Dotations		Reprises		Montant provision 31/12/2022
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	Vente d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	
Dépenses sur 2022	2 313 470			434 902	1 878 568	
Dépenses sur 2023	1 026 080		1 648 300		1 026 080	1 648 300
Dépenses sur 2024	380 100		202 240		380 100	202 240
Dépenses sur 2025	42 400		211 800		42 400	211 800
Dépenses sur 2026	28 600		52 800		28 600	52 800
Dépenses sur 2027			109 400			109 400
Total PGE	3 790 650		2 224 540	434 902	3 355 748	2 224 540

État des titres financiers

Éléments	Valeurs brutes au 01/01/2022	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2022
Immobilisations financières contrôlées	23 786 408,30			23 786 408,30
Immobilisations financières non contrôlées	4 774 636,65		80 471,40	4 694 165,25
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Total	28 561 044,95		80 471,40	28 480 573,55

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	29 021,52		29 021,52
Créances locataires	3 974 504,78	3 974 504,78	
Autres créances	1 732 608,38	1 732 608,38	
Charges constatées d'avance	7 348,46	7 348,46	
Autres comptes de régularisation	156 741,14	156 741,14	
Total	5 900 224,28	5 871 202,76	29 021,52

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	76 831 888,31	18 297 100,13	50 246 956,43	8 287 831,75
Dettes d'exploitation	1 520 418,53	1 520 418,53		
Dettes diverses	2 882 825,42	2 882 825,42		
Dettes diverses / Distributions	9 841 401,98	9 841 401,98		
Produits constatés d'avance	132 530,32	132 530,32		
Total	91 209 064,56	32 674 276,38	50 246 956,43	8 287 831,75

État des provisions liées aux créances clients

Éléments	Provisions au 01/01/2022	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2022
Dépréciations des créances clients	5 367 741,50	1 131 952,81	1 597 450,59	4 902 243,72
Total	5 367 741,50	1 131 952,81	1 597 450,59	4 902 243,72

Compléments d'informations relatifs aux capitaux propres

État des capitaux propres

	Valeurs brutes au 01/01/2022	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2022
Capital	447 830 388,00	2 651 643,00	6 803 298,00	443 678 733,00
Prime d'émission	81 726 538,67	1 334 487,00		83 061 025,67
Prélèvement sur prime d'émission	-54 320 780,46		2 944 414,13	-57 265 194,59
Prime de fusion	62 691 356,01			62 691 356,01
Prélèvement sur prime de fusion	-2 686 582,27		33 639 396,71	-36 325 978,98
Plus ou Moins-values réalisées sur cessions d'immobilisations	-23 903 925,37	32 356 608,27		8 452 682,90
Total	511 336 994,58	36 342 738,27	43 387 108,84	504 292 624,01

Affectation du résultat N-1

Éléments	Montants bruts 01/01/2022	Résultat N-1	Accomptes versés	Montants bruts 31/12/2022
Report à Nouveau	3 645 522,78	27 986 667,55	-28 037 970,76	3 594 219,57
Total	3 645 522,78	27 986 667,55	-28 037 970,76	3 594 219,57

Compléments d'informations relatifs au compte de résultat

Éléments	Valeurs 31/12/2022	Valeurs 31/12/2021	Variations
Autres Charges immobilières			
Charges locatives non récupérables	829 253,56	1 092 022,81	-262 769,25
Frais d'acquisitions et d'arbitrages, honoraires divers	763 021,84	1 118 396,30	-355 374,46
Impôts et taxes non récupérables	653 131,29	736 912,47	-83 781,18
Total	2 245 406,69	2 947 331,58	-701 924,89

Produits annexes immobiliers			
Produits annexes	79 804,31	111 631,73	-31 827,42
Transfert de charges sur honoraires d'acquisitions		329 040,00	-329 040,00
Transfert de charges sur honoraires de ventes	5 813,00	33 385,60	-27 572,60
Transfert de charges sur prime d'émission	72 929,63		-72 929,63
Total	158 546,94	474 057,33	-315 510,39

Éléments	Valeurs 31/12/2022	Valeurs 31/12/2021	Variations
Autres Charges d'exploitation			
Honoraires divers (dont commissaires aux comptes, expert immobilier et dépositaire)	367 257,40	317 781,69	49 475,71
Impôts et taxes (CVAE, CFE, TVA déductible non récupérable)	477 877,08	278 297,94	199 579,14
Autres charges d'exploitation	312 207,83	85 316,98	226 890,85
Total	1 157 342,31	681 396,61	475 945,70

Produits d'exploitation			
Transfert de charges d'exploitation	398 613,00	335 225,00	63 388,00
Autres produits d'exploitation	1 022,71	7,80	1 014,91
Total	399 635,71	335 232,80	64 402,91

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

Au cours de l'exercice 2022, 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

L'année 2022 marque à bien des égards un changement de paradigme notable sur les marchés : le conflit en Ukraine amorcé au T1-2022 a progressivement conduit à une résurgence de l'inflation ayant des répercussions sur les coûts énergétiques des locataires. Cette situation a des impacts directs et indirects difficilement quantifiables sur l'économie française.

Au niveau de la SCPI FICOMMERCE, ces événements pourraient impacter plus ou moins sensiblement de

nombreux facteurs : la performance, la valorisation, la liquidité des actifs, le niveau des loyers encaissés, la qualité de crédit des locataires ou encore le respect des covenants bancaires,...

Force est de constater que la visibilité en terme de perspectives et d'impacts potentiels à court, moyen et long terme reste très réduite au regard de l'environnement macroéconomique actuel. ■

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

	Montant total	Montant par part
Nombre de parts au 31/12/2022 : 2 899 861		
Placements immobiliers	590 038 050,81	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	-79 776 226,37	
Valeur comptable	510 261 824,44	175,96
Valeur vénale des immobilisations locatives	640 791 356,74	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	-79 776 226,37	
Valeur de réalisation	561 015 130,37	193,46
Commissions de souscription au moment de la reconstitution 10 % HT du prix de souscription	67 275 307,52	
Total	67 275 307,52	
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 6,94 %	44 462 632,91	
Total	44 462 632,91	
Valeur de reconstitution	672 753 070,80	231,99

⁽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 (ASPI) et qui est annexé au contrat de travail de chacun des salariés de la Société de Gestion ;
- (4) L'ensemble des procédures internes définies par la Société de Gestion pour l'ensemble de ses activités.

1.2 LES PRINCIPES D'ORGANISATION

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

- l'exhaustivité du contrôle interne : s'applique aux risques de toute nature et à toutes les activités de FIDUCIAL Gérance, il s'étend à l'externalisation d'activités notamment celles confiées aux délégataires. Cette couverture exhaustive des activités et des risques est recensée et pilotée au moyen d'une cartographie dédiée revue annuellement ;
- la responsabilité des opérations : 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'origine 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, et mise en place de façon progressive 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 au Comité Exécutif de FIDUCIAL Gérance 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 l'efficacité du dispositif de contrôle interne et du dispositif de contrôle des risques.

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.

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

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

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

1.4.2 Les acteurs du contrôle périodique

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

2. Le contrôle externe

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

2.1 PAR LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

2.2 PAR LE COMMISSAIRE 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 DEPOSITAIRE

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

Les missions du depositaire 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 le urancie nne té. Par ailleurs, pour les SCPI à capital fixe, elle suit les prix d'exécution.

Risque de liquidité – risque sur emprunt bancaire

Le risque suremprunt 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 suivi du risque opérationnel consiste en une analyse des anomalies, réclamations et incidents DSI par SCPI et par nature (Erreur externe, interne, retard, panne d'un logiciel métier ou réseau).

Politique de rémunération

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011, dite « Directive AIFM », concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissements 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 2021-2022, comme preneurs de risque.

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

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

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

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

Le comité de rémunération, mis en place au niveau du Conseil d'Administration de FIDUCIAL Gérance, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an et la dernière réunion s'est tenue le 23 mai 2023.

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 2021-2022 a représenté **2,9 millions d'euros** pour un effectif de **68 personnes** au 30 septembre 2022.

Ce montant total se décompose en :

- montant total des rémunérations fixes versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : **2,7 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 FIA gérés et de la politique de rémunération arrêtée, il n'est pas fait application de « canard 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 2022.

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

FICOMMERCE est une SCPI à dominante « Commerces », ce type d'actifs représentant 81 % des immeubles gérés, les bureaux 15 % et les locaux d'activités 4 %.

Notre SCPI à dominante « commerce » montre une certaine résilience par rapport au marché des SCPI orientée commerce. Son résultat net a progressé de 17,4 % sur l'exercice.

La superficie des 299 immeubles qui composent le patrimoine de notre SCPI au 31 décembre 2022 est de 281 440 m² ; ils sont occupés par 506 locataires. La valeur estimée de cet ensemble est de 640,8 M€, comprenant les participations ci-après, lesquelles représentent un total de 29,3 M€ :

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

A périmètre constant, il est constaté une baisse de la valeur vénale des actifs de -0,4 % par rapport à 2021 ce qui confirme l'excellente résilience du patrimoine de la SCPI et ce, en considération de l'importante décompression des taux sur l'ensemble du marché immobilier.

Le taux d'occupation financier annuel moyen s'établit cette année à 94,84 %. Votre Conseil de Surveillance est attentif à son évolution dans le cadre de la conjoncture économique actuelle. Ce taux résulte, notamment, de la vacance de deux (2) actifs importants pour votre SCPI, MALAKOFF et VILLENEUVE D'ASCQ, représentant environ 4 % des loyers de votre SCPI.

Nous vous confirmons que toutes les clauses d'indexation des loyers sont appliquées et ont contribué sur l'exercice à l'augmentation des recettes locatives. Le prélèvement automatique des loyers pour permettre un meilleur suivi des encaissements a été généralisé à l'ensemble des locataires. Un accompagnement de proximité des locataires est continuellement assuré par la Société de Gestion ce qui a permis, notamment, de limiter, au cours de la période de crise sanitaire, les abandons de loyers, lesquels ont représenté 1,75 % des revenus totaux de la SCPI.

Toutefois, il est à noter des procédures en recouvrement, nécessitant la comptabilisation de provisions pour dépréciation des créances douteuses, étant précisé que celles-ci sont en baisse par rapport à l'exercice 2021 (4,9 M€ contre 5,4 M€ en 2021).

Votre Conseil de Surveillance continue à se montrer vigilant sur les actions menées en vue de procéder à des arbitrages curatifs concernant le patrimoine de votre SCPI et ainsi nous séparer de locaux devenus trop difficiles à louer, matures ou obsolètes. Conformément au plan d'arbitrages mis en place et en vue de redonner à notre SCPI une dynamique en se repositionnant sur des actifs plus pérennes et adaptés, notamment, en matière de normes techniques et environnementales, deux (2) actifs ont été vendus au cours de l'exercice. Dans l'ensemble, le montant des arbitrages sur l'exercice 2022 s'élève à 560 K€ en deçà des dernières valeurs d'expertise. Ces arbitrages curatifs indispensables pour s'inscrire dans une démarche éco-responsable et respectueuse de l'environnement vont être poursuivis afin de régénérer le patrimoine de votre SCPI et de permettre un repositionnement sur des actifs respectueux des normes techniques et environnementales selon un plan d'arbitrages soumis au Conseil de Surveillance.

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

En 2022, notre SCPI a procédé à un travail d'asset effectué sur l'actif de TOULOUSE (31) en faisant réaliser une extension de surface d'environ 1 340 m² représentant un taux de rendement de 7,10 % acte en mains, dans la lignée de celui de l'acquisition initiale et ce, dans le cadre d'un nouveau bail de douze (12) ans dont neuf (9) ans fermes sur l'ensemble de l'actif.

En outre, 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 cent trois (103) actifs sont concernés, représentant 34,45 % 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). Des actions d'amélioration de ses actifs ont été engagées au cours de l'exercice 2022 conformément au plan d'actions. En outre, votre Société de Gestion travaille sur l'obtention du label ISR Immobilier courant 2024.

Votre Conseil de Surveillance a examiné les comptes de la Société ainsi que les documents annexes nécessaires à l'accomplissement de sa mission au cours de sa réunion du 22 mars 2023.

La Société de Gestion nous a proposé son projet de rapport annuel rendant compte des activités de la SCPI en 2022.

Les produits de l'activité immobilière (hors « autres revenus locatifs ») s'élèvent à 46 686 979,61 €, en hausse, de 4,5 % sur ceux de l'exercice 2021, intégrant des produits issus du fonds de fonds, FdImmo, ainsi que des participations MCF Urban Convenience et Europa. Le résultat de l'exercice ressort à 32 864 033,26 €, en hausse de 17,43 % sur celui de

l'exercice 2021. Le dividende de l'exercice est de 10,50 € par part avec un renforcement du report à nouveau (+0,83 €) représentant 18,2% du résultat net 2022 correspondant à 2,2 mois.

Le nombre de parts au 31 décembre 2022 s'établissait à 2 899 861 parts, en baisse du fait de retraits supérieurs aux souscriptions. Au cours de l'exercice 2022, la collecte brute s'est élevée à 3,99 M€. Au 31 décembre 2022, 69 774 parts sont en attente de retrait représentant 2,4% de la capitalisation totale de la SCPI. La relance de la collecte ainsi que la liquidité du marché des parts font l'objet d'une attention particulière de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, point essentiellement au développement de notre SCPI. À ce titre, une réunion du Conseil de Surveillance se tiendra à l'issue de l'Assemblée Générale du 28 juin 2023 afin de, notamment, analyser l'évolution du marché des parts à date.

Les parts de notre SCPI ont enregistré des modifications dans leur répartition au capital. Elles sont en effet détenues au 31/12/2022 à hauteur de 58,90 %, soit 1 707 777 parts par des personnes physiques, à hauteur de 41,10 %, soit 1 192 084 parts par des personnes morales. La variation 2021 / 2022 est de 2,21 % pour les personnes physiques et de -5,10 % pour les personnes morales.

Le prix de souscription de la part est, depuis, le 1^{er} avril 2019, de 230 €. La valeur comptable, c'est-à-dire la valeur enregistrée dans le bilan comptable s'établit à 175,96 € 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 193,46 € 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 231,99 € 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.

Vous avez reçu un bulletin de vote. Dans le cas où vous ne pourriez pas vous rendre à l'Assemblée Générale, nous vous conseillons, en conséquence, de cocher la case Ben donnant, soit pouvoir au Président du Conseil de Surveillance, soit à tout associé de votre choix en vous assurant de sa présence effective. De même, en cas de nouvelles résolutions ou amendement de résolutions.

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 2025. Les membres sortants sollicitent le renouvellement de leur mandat à l'exception de M. Henri-Jacques NOUGÉIN que nous remercions pour le travail accompli au sein du Conseil de Surveillance.

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

Au vu de la conjoncture actuelle aggravée par le conflit russo-ukrainien, votre Conseil de Surveillance se tient régulièrement informé de la situation de notre SCPI afin d'identifier toute problématique se présentant et accompagner la Société de Gestion dans la prise de toute décision nécessaire en vue de préserver sur le long terme les revenus.

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
SCPI à Capital Variable
41, rue du Capitaine Guynemer
92400 Courbevoie

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels Exercice clos le 31 décembre 2022

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 2022, 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 de l'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 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 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 vénables 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.

Responsabilité 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 vénables 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 du commissaire 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 L823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

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

En outre :

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

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

Fait à Paris et Lyon, le 05 juin 2023

Le commissaire aux comptes

CAILLIAU DEDOUTET ASSOCIÉS

Cabinet ESCOFFIER

Stéphane LIPSKI

Serge BOTTOLI

Rapport spécial

SCPI FICOMMERCE
SCPI à Capital Variable
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 2022)

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'attache 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 souscriptions

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 398 613.00 € 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 3 602 311.40 € HT

3 - Commission de cession 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 5 600.00 € HT

4 - Commissions d'acquisition 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 72 929.63 € HT ■

Fait à Paris et Lyon, le 05 juin 2023

Les commissaires aux comptes

CAILLIAU DEDOUTET ASSOCIÉS

Stéphane LIPSKI

Cabinet ESCOFFIER

Serge BOTTOLI

Assemblée Générale Mixte du 28 juin 2023

Projet de texte des résolutions

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

Première résolution

- Fixation du capital social au 31 décembre 2022 -

L'Assemblée Générale,

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

arrête le capital social au 31 décembre 2022 à 443 678 733 €.

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 2022,

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 2022.

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 2022.

Cinquième résolution

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

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :

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

1°/ approuve la dotation aux provisions pour gros entretiens pour un montant de 2 224 540,00 € ;

2°/ décide

après avoir constaté que :

- le bénéfice de l'exercice s'élève à 32 864 033,26 €
- auquel s'ajoute le compte « report à nouveau » qui s'élève à 3 594 219,57 €

■ formant ainsi un bénéfice

distribuable de 36 458 252,83 €

de répartir une somme de 30 489 052,40 €, correspondant à 10,50 € 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 2 374 980,86 € au compte « report à nouveau », celui-ci présente un solde créditeur de 5 969 200,43 €.

Sixième résolution

- Approbation des valeurs réglementaires -

L'Assemblée Générale,

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

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

approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société qui s'élèvent au 31 décembre 2022 à :

■ valeur comptable :

510 261 824,44 €, soit 175,96 € par part

■ valeur de réalisation :

561 015 130,37 €, soit 193,46 € par part

■ valeur de reconstitution :

672 753 070,80 €, soit 231,99 € 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

- Arrivée à échéance du mandat d'un Co-Commissaire 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,

décide de renouveler le mandat de Co-Commissaire aux Comptes titulaire de la société CAILLIAU DEDOUT & ASSOCIÉS dont le siège social est situé 19, rue Clément Marot – 75008 PARIS 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 2028.

Neuvième résolution

- Élection de membres du Conseil de Surveillance -

L'Assemblée Générale,

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

Constatant que les mandats de membres du Conseil de Surveillance de la société dénommée « SNRT – SOCIÉTÉ NOUVELLE DE RÉALISATIONS TECHNIQUES » et de Messieurs Olivier BLICQ, Hubert MARTINIER et Henri-Jacques NOUGÉIN 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 2025, 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 Olivier BLICQ

Né le 12 novembre 1957

Demeurant à LILLE (59)

Détient 285 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Investisseur privé

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 14

Monsieur Hubert MARTINIER

Né le 04 octobre 1952

Demeurant à CHAMBÉRY (73)

Détient 2 144 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Juge consulaire - conseiller municipal

– Président puis Vice-Président de SELEC TIRENTE, société d'investissements immobiliers cotée

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 6

SNRT – SOCIÉTÉ NOUVELLE DE RÉALISATIONS TECHNIQUES

Société Anonyme

619 200 728 RCS BORDEAUX

APE 6820B

Siège social : 11 Rue Père Louis de Jabrun – 33000 BORDEAUX

Dont le représentant légal est Monsieur Dominique CHUPIN

Détient 2 950 parts

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 7

■ Associés faisant acte de candidature (par ordre alphabétique)

Monsieur Jean AUFFRAY

Né le 03 juillet 1979

Demeurant à TRÉLAZÉ (49)

Détient 48 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : RAFe xte malisé – cadre comptable

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 0

AVENIR IMMOBILIER

Société civile immobilière

498 830 926 R.C.S. BLOIS

APE 6820B

Siège social : 1 Route de Sassay Contres 41700 LE CONTROIS-EN-SOLOGNE

Dont le représentant permanent est Madame Brigitte GIRARDIN

Détient 378 parts

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 1

Monsieur Yves BOUGET

Né le 23 avril 1952

Demeurant à DINAN (22)

Détient 850 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Kinésithérapeute retraité ayant exercé dans une clinique privée – Ancien membre du Conseil de

Surveillance de cette clinique – Investisseur en SCPI depuis quarante (40) ans – Président syndicat copropriétaires et AFUL

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 4

Monsieur Hervé KLEIN

Né le 05 décembre 1968

Demeurant à LEVALLOIS-PERRET (92)

Détient 310 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Officier dans l'Armée de l'air et de l'espace – Investisseur en direct en valeurs mobilières et en immobilier

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 0

MENHIR AEDIFICIUM

Société par Actions Simplifiée

801 754 086 RCS CRETEIL

APE 6820B

Siège social : 3 rue Duguesclin - 94240 L'HAY-LES-ROSES

Dont le représentant permanent est Monsieur Lucien TULLIO

Détient 146 parts

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 0

Dixième résolution

- Pouvoirs en vue des formalités -

L'Assemblée Générale,

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

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

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

Onzième résolution

- Modification de l'article 21 – 1° des statuts par insertion in fine de la possibilité du vote dématérialisé -

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 de prévoir statutairement la possibilité de l'exercice du droit de vote de manière dématérialisée en insérant à l'article 21 – 1° des statuts in fine la paragraphe suivant :

« Les associés peuvent également voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la Société de Gestion et transmises aux associés. Le vote exprimé avant l'assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous. ».

Douzième résolution

- Actualisation des statuts en fonction des modifications du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers -

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :

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

décide d'actualiser les statuts en fonction des modifications du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers portant, notamment, sur le point ci-après :

- Remplacement de l'expression « bulletin trimestriel d'information » par « bulletin périodique d'information » au sein des articles 6 à 8 des statuts ;
- Remplacement de l'expression « porté à la connaissance du public pour avis publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (B.A.L.O.) » par « porté à la connaissance du public selon les dispositions légales applicables » au sein de l'article 6 – 1.3, 2^{ème} alinéa des statuts ;

- Remplacement de l'alinéa « La Société de Gestion mentionne dans chaque bulletin trimestriel d'information, les mouvements intervenus dans le capital au cours du trimestre précédent » par « La Société de Gestion mentionne, dans chaque bulletin périodique d'information, les mouvements intervenus dans le capital au cours de la précédente période » au sein de l'article 6 – 2.1, 3^{ème} alinéa des statuts.

Treizième 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 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 lui appartiendra. ■

Annexe à la documentation périodique pour les fonds Article 8

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

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

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

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

☐ OUI	☒ NON
☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : ____% ☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE ☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE	☐ 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 ☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie 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 taxonomie de l'UE ☐ ayant un objectif social
☐ Il a réalisé des investissements durables 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. À ce titre, la prise en compte et la promotion de critères environnementaux et sociaux font partie intégrante de la gestion de la SCPI FICOMMERCE Proximité.

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

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

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

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

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

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

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

Le produit financier promeut des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) au sens de l'article 8 du Règlement « Disclosure » et correspondant aux enjeux matériels évalués pour les entreprises et permettant d'obtenir des scores ESG. Cette approche permet de mesurer l'impact des actifs sur des thématiques de développement durable.

Pour mesurer la durabilité de nos investissements, les indicateurs suivants ont été retenus :

- le suivi des consommations énergétiques réelles du fonds comparé à des benchmarks nationaux ;
- Les émissions de gaz à effet de serre, mesurées à travers la consommation d'énergie (exprimée en Kg CO₂/m²/an), comparées à des benchmarks nationaux ;
- La réalisation d'une cartographie des risques climatiques, comparée à des benchmarks nationaux ;

Il n'a pas cependant pour l'instant pour objectif un investissement durable.

...et par rapport aux périodes précédentes ?

La grille d'évaluation ESG sera mise place afin de préparer la labellisation au début de l'année 2024. Dès lors, il n'y a pas d'évaluation sur les périodes précédentes.

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

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

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

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

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

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

Pour l'activité de la SCPI, seul l'objectif « adaptation au changement climatique » fait l'objet de critères « DNSH ». Comme le rappelle le 6^{ème} rapport du GIEC (le Groupe d'Experts Intergouvernemental sur l'Évolution 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 gèle aux feux de forêt et aux canicules ; par des changements de 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 retraites 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 Proximité 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 Proximité. 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 voient 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.

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%.

Investissements	Secteur	% Actifs	Pays
-	-	-	-

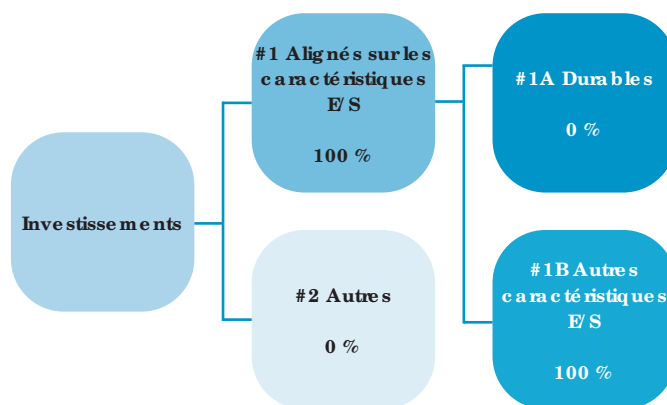
Quelle a été la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Quelle était l'allocation d'actifs ?

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

Les activités alignées sur la taxonomie sont exprimées en pourcentage :

- du chiffre d'affaires pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés bénéficiaires des investissements
- 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 quelle mesure les investisseurs 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.

Non applicable.

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

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

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

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

Non applicable.

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

Non applicable.

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

Non applicable.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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