

FICOMMERCE

Proximité



JE SUIS À VÉLO^{.com}
METTEURS EN SELLE

Un
p'tit
coup
de
pompe
?

Rapport annuel 2025

FICOMMERCE

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

Capital social au 31/12/2025 : 434 247 048 €
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 10 juin 2026

Exercice 2025

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 2025

Société de Gestion

FIDUCIAL Gérance

Société anonyme au capital de 20 360 000 €
Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer – 92400 COURBEVOIE
612 011 668 RCS NANTERRE
Société de Gestion de Portefeuille de FIA agréée au titre de la Directive 2011/61/UE
Agrément A.M.F. n° GP-08000009 du 27 mai 2008 et du 30 juin 2014

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

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Président du Conseil d'administration

Guirec PENHOAT

Administrateurs

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

DIRECTION GÉNÉRALE

Jean-Philippe MARTIN

Conseil de Surveillance

Société CARDIF ASSURANCE VIE - Président
prise en la personne de M. Gilles SAINTE CATHERINE
M. Pascal VETU - Vice-président
Société AVENIR IMMOBILIER,
prise en la personne de Mme Brigitte GIRARDIN
M. Olivier BLICQ
M. Yves BOUGET
M. Pierre-Yves BOULVERT
M. Christian BOUTHIE
Organisme BTP PREVOYANCE,
pris en la personne de M. François COSNIER
Société D4,
prise en la personne de M. Jean-Bernard DOLINER
M. Hubert MARTINIER
Société SNRT – SOCIÉTÉ NOUVELLE DE REALISATIONS TECHNIQUES,
prise en la personne de M. Dominique CHUPIN
M. Vincent TANGUY

Co-Commissaires aux Comptes titulaires

CAILLIAU DEDOUT ET ASSOCIÉS

19 rue Clément Marot - 75008 PARIS
Stéphane LIPSKI

CABINET ESCOFFIER

40 rue Laure Diebold - 69009 LYON
Sylvie CASTEL-SAMES

Expert externe en évaluation

CBRE VALUATION

131 avenue de Wagram – 75017 PARIS

Dépositaire

CACEIS Bank

89 - 91 rue Gabriel Péri - 92120 MONTROUGE

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

L'année 2025 s'est inscrite dans un environnement économique progressivement stabilisé. La poursuite du mouvement de désinflation et l'assouplissement monétaire engagé par la Banque Centrale Européenne ont contribué à restaurer davantage de visibilité pour les acteurs immobiliers. Si les équilibres géopolitiques demeurent fragiles, la normalisation des conditions de financement a favorisé une reprise graduelle des marchés, marquant une transition après deux années d'ajustement.

Du côté de l'immobilier commercial, la dynamique observée précédemment s'est prolongée avec des défis persistants. La fréquentation des centres-villes est restée relativement bien orientée, portée par une consommation recentrée sur les besoins essentiels et davantage guidée par des considérations environnementales et locales. Les commerces de proximité ont bénéficié d'un ancrage territorial renforcé, en particulier dans les villes moyennes et les grandes agglomérations. Toutefois, le développement de nouveaux projets reste mesuré, avec une sélectivité accrue des investisseurs sur les localisations et la qualité des actifs, dans un contexte où les pouvoirs publics ont lancé des mesures pour redynamiser le commerce de proximité.

Concernant les bureaux, la correction des valeurs amorcée précédemment s'est prolongée, favorisant une redéfinition des stratégies d'investissement. La demande placée a continué de se concentrer sur les secteurs les plus centraux, confirmant la polarisation accrue des marchés franciliens, avec environ 1,64 million de m² placés en Île-de-France (en recul de 9 % par rapport à 2024). Les utilisateurs privilégient la localisation, la qualité des actifs et la performance énergétique, dans un environnement où la centralité reste un critère de plus en plus déterminant, tandis que l'offre immédiate a atteint des niveaux records autour de 6,3 millions de m².

Dans l'ensemble, l'année 2025 s'inscrit dans une phase de stabilisation. Si la très faible inflation constitue une avancée significative, le retour à une croissance robuste nécessite encore des signaux forts en matière de confiance, de consommation et d'investissement. Ce contexte invite à une approche sélective et rigoureuse, où la qualité des actifs et leur capacité d'adaptation demeurent au cœur des stratégies patrimoniales.

Votre SCPI FICOMMERCE a affirmé toute sa résilience dans ce contexte incertain en affichant des métriques robustes et des résultats 2025 en ligne avec les attentes. La distribution de votre SCPI diversifiée est passée à environ 10,70 € par part pour 2025, soit un taux de distribution de 5,10 % (contre 5,07 % à fin 2024).

Cette résilience s'inscrit dans la durée : l'année 2026 est ainsi une année marquante et symbolique, puisque votre SCPI FICOMMERCE fête ses 40 ans (1986-2026). 40 années d'investissement et de gestion immobilière pour constituer aujourd'hui une société robuste aux actifs diversifiés (281 immeubles) et comptant 443 locataires. Une société créatrice de valeur dans la régularité et le temps long, vous assurant un rendement positif de vos investissements.

Nous vous souhaitons une bonne lecture du rapport annuel.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance



La SCPI en un clin d'œil

Chiffres-clés au 31/12/2025

Capitalisation	596 025 360 €
Nombre de parts	2 838 216
Nombre d'associés	8 103
Valeur nominale de la part	153,00 €
Valeur de réalisation par part	173,35 €
Valeur de reconstitution par part	207,88 €
Prix de souscription ⁽¹⁾	210,00 €
Prix de retrait ⁽²⁾	189,00 €
Périodicité de versement du dividende	trimestrielle

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

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

Patrimoine immobilier au 31/12/2025

Nombre d'immeubles	281
Valeur vénale hors droits ⁽³⁾	535 415 266,38 €
Taux d'occupation financier annuel	94,12 %
Loyers quittancés HT ⁽⁴⁾	38 775 209,19 €

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

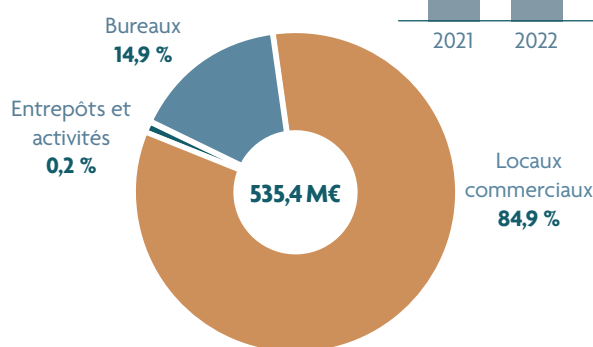
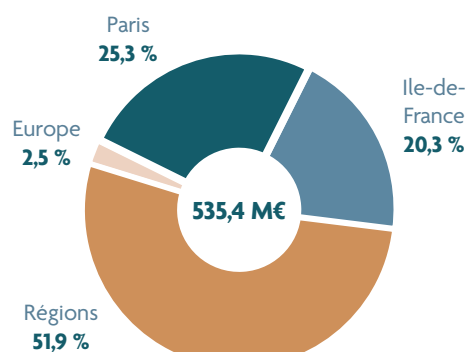
⁽⁴⁾ y compris produits des participations contrôlées

Compte de résultat 2025 en € par part en jouissance ⁽⁵⁾

Revenus locatifs	13,61 €	Charges non récupérables	1,36 €
Produits financiers	0,17 €	Charges d'exploitation	1,59 €
Résultat exceptionnel	0 €	Charges financières	0,43 €
		Résultat net	10,40 €

⁽⁵⁾ 2 848 869 parts en jouissance en moyenne en 2025.

Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2025



FICOMMERCE

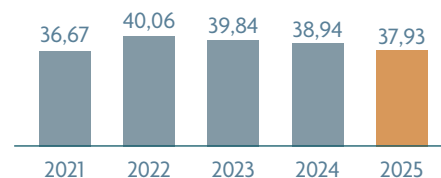
Classification SFDR	Article 8 ⁽⁶⁾
Catégorie	Commerces
Date de création	15/05/1986
Dividendes versés en 2025	10,70 € / part
TRI 10 ans 2025	3,06 %
Performance globale annuelle (PGA) 2025 ⁽⁷⁾	5,10 %
Taux de distribution 2025 ⁽⁸⁾	5,10 %

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

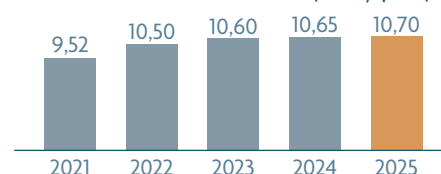
⁽⁷⁾ La performance globale annuelle correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et la variation du prix public de souscription, entre le 1^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1 pour les SCPI à capital variable.

⁽⁸⁾ Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N pour les SCPI à capital variable.

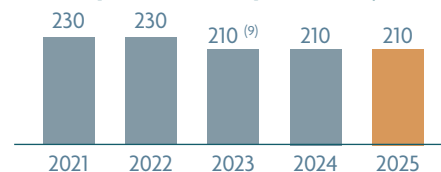
Revenus locatifs (en M€)



Évolution du dividende (en € / part)

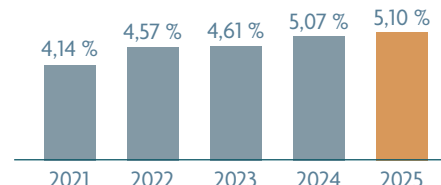


Variation du prix de souscription (au 31/12 en € / part)



⁽⁹⁾ Prix de souscription de FICOMMERCE à compter du 1^{er} octobre 2023.

Évolution du taux de distribution



Sommaire

Éditorial	page 3
La SCPI en un clin d'œil	page 4
Conjoncture économique : 2025 - 2026	page 6
Conjoncture immobilière : 2025 - 2026	page 7
Les SCPI en 2025	page 8
Votre Société de Gestion et l'Investissement Responsable	page 10
Votre SCPI et le label ISR Immobilier	page 13
Rapport de la Société de Gestion	page 17
Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion	page 23
Composition du patrimoine au 31 décembre 2025	page 25
Présentation des comptes annuels	page 30
Annexe aux comptes annuels	page 34
Rapport du Conseil de Surveillance	page 43
Rapports des Co-Commissaires aux Comptes	page 45
Projet de texte des résolutions	page 48
Annexe à la documentation périodique pour les fonds Article 8	page 51



Conjoncture économique : 2025 - 2026

I. ANALYSE DU MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

a. Une reprise progressive dans un environnement encore contraint

Après deux années de forte correction, le marché français de l'investissement en immobilier d'entreprise affiche en 2025 une stabilisation des volumes, traduisant un retour progressif des investisseurs sans pour autant marquer une véritable phase de rebond. Sur l'ensemble de l'année, les montants investis atteignent 13,7 milliards d'euros, un niveau globalement stable par rapport à 2024, mais très en retrait des standards observés avant 2022.

Cette stabilité masque toutefois une dynamique interne contrastée. Les investisseurs opèrent dans un cadre marqué par une visibilité macroéconomique limitée, une séquence politique nationale et locale génératrice d'attentisme, et un marché du financement qui demeure sélectif malgré la stabilisation des taux. Le coût de l'incertitude, notamment lié aux échéances électorales de 2026-2027, continue de peser sur les décisions d'allocation, tant du côté des investisseurs domestiques qu'internationaux.

Dans ce contexte, la reprise observée repose moins sur une hausse du nombre de transactions que sur le retour ciblé de capitaux sur des actifs jugés sécurisés. Les volumes restent concentrés sur des opérations unitaires de taille significative, traduisant une approche défensive et sélective, davantage orientée vers la préservation du couple rendement/risque que vers une logique d'expansion.

À l'échelle européenne et mondiale, la France s'inscrit dans une trajectoire similaire : les marchés immobiliers restent globalement stables en 2025, sans reprise franche mais avec des fondamentaux en voie de normalisation après la phase d'ajustement des valeurs engagée depuis 2022.

b. Une sélectivité accrue au profit des stratégies diversifiées

La structure du marché évolue sensiblement, avec une préférence marquée pour les stratégies diversifiées, qui concentrent désormais une part croissante des flux. En 2025, l'immobilier diversifié en France représente 7,1 milliards d'euros investis, en progression de 18 % sur un an, illustrant l'intérêt des investisseurs pour des portefeuilles capables de mutualiser les risques sectoriels et locaux.

À l'inverse, les classes d'actifs traditionnelles font face à une lecture plus exigeante :

- Les bureaux restent pénalisés par l'abondance de l'offre et par des incertitudes structurelles liées aux usages, même si les actifs prime et centraux continuent de capter l'essentiel de la demande.
- Le commerce bénéficie d'un regain d'intérêt ciblé, essentiellement concentré sur les pieds d'immeubles parisiens et les formats alimentaires, tandis que les retail parks souffrent de l'absence d'opportunités de qualité.
- L'industriel et la logistique conservent un poids significatif dans les allocations, mais enregistrent un ralentissement des volumes en raison du retrait des grandes opérations de portefeuille.

Les taux de rendement prime semblent avoir atteint un point de stabilisation : 4,75 % en logistique, 5,75 % pour les locaux d'activité, traduisant un marché qui a désormais intégré l'essentiel de la remontée des taux obligataires et du coût du financement.

II. ANALYSE PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS

a. Le marché des bureaux : entre stabilisation et polarisation

i. Une activité locative en retrait mais sans rupture

Le marché des bureaux reste marqué par une demande placée contenue, reflet d'un environnement économique encore prudent et de stratégies immobilières d'entreprises centrées sur l'optimisation des surfaces. Si les volumes locatifs restent inférieurs aux moyennes historiques, la dynamique observée en 2025 traduit davantage une phase de stabilisation qu'une nouvelle dégradation.

Les utilisateurs privilégient des surfaces récentes, flexibles et bien localisées, renforçant la polarisation du marché. Les zones centrales et les immeubles de dernière génération continuent de capter la majorité de la demande, tandis que les secteurs périphériques et les actifs obsolètes subissent des délais d'écoulement prolongés.

Cette dichotomie structurelle conforte une lecture désormais installée : le marché des bureaux ne se contracte pas de manière homogène, mais se recompose autour d'un noyau d'actifs prime, seuls capables de répondre aux exigences environnementales, techniques et d'usage des entreprises.

ii. Une offre abondante et un taux de vacance durablement élevé

L'offre immédiate demeure élevée en Île-de-France, portée par les livraisons neuves et par le retour sur le marché d'actifs devenus inadaptés aux nouveaux standards. Le taux de vacance francilien s'inscrit durablement à des niveaux élevés, masquant toutefois de fortes disparités géographiques.

Les immeubles bien situés, rénovés ou neufs, conservent une attractivité élevée et affichent des loyers prime en progression, tandis que les actifs secondaires concentrent l'essentiel de la vacance. Cette situation renforce les arbitrages à venir et alimente les stratégies de repositionnement, de restructuration ou de reconversion.

b. Le marché des commerces : un retour de l'investissement ciblé

i. Des volumes soutenus par les actifs prime

L'investissement en commerce affiche une résilience relative en 2025, porté par des opérations emblématiques sur des actifs de premier plan. Les pieds d'immeubles parisiens concentrent l'essentiel des volumes, confirmant leur statut de valeur refuge dans un environnement incertain.

Les principales transactions réalisées illustrent l'appétit persistant pour les localisations ultra-centrales et pour les actifs sécurisés par des enseignes solides. À l'inverse, les retail parks enregistrent un net ralentissement, moins par manque d'intérêt que par insuffisance d'offres correspondant aux critères de rendement et de qualité recherchés par les investisseurs.

Du côté des profils d'investisseurs, les fonds d'investissement demeurent moteurs, tandis que les SCPI/OPCI affichent un retrait marqué, avec un investissement net nul en 2025, contrastant avec leur rôle historiquement acheteur.

ii. Une consommation sous tension mais des formats résilients

Sur le plan locatif, la consommation reste contrainte par le pouvoir d'achat, mais les arbitrages des ménages bénéficient aux formats les plus lisibles : alimentaire, discount non alimentaire et commerces de proximité. Les grandes artères prime et les centres commerciaux dominants conservent une fréquentation solide, tandis que les formats intermédiaires restent plus exposés.

Les enseignes poursuivent une stratégie qualitative, axée sur la rationalisation des réseaux, la maîtrise des coûts immobiliers et la recherche de localisations performantes, contribuant à stabiliser les fondamentaux locatifs du secteur.

c. L'industriel et la logistique : des fondamentaux solides malgré un ralentissement conjoncturel

Le segment industriel et logistique totalise 2,7 milliards d'euros investis en 2025, avec un léger recul par rapport aux années précédentes.

La demande placée d'entrepôts s'inscrit en léger repli à l'échelle nationale (3,2 millions de m², -5 % sur un an), tandis que l'Île-de-France affiche une dynamique plus mesurée mais toujours positive sur les formats intermédiaires et le dernier kilomètre.

L'offre progresse, portée par une activité soutenue de construction neuve, conduisant à une hausse du taux de vacance national à 6,8 % fin 2025 (contre 5,8 % fin 2024). Les situations demeurent toutefois contrastées selon les territoires, les pôles de la dorsale logistique conservant les fondamentaux les plus solides.

Pour conclure, en 2025, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise entre dans une phase de consolidation. La reprise est amorcée, mais demeure progressive, conditionnée par une sélectivité accrue des investisseurs, une exigence renforcée sur la qualité des actifs et une lecture prudente du contexte macroéconomique et politique.

Les stratégies s'orientent vers la diversification, la centralité et la durabilité, tandis que les actifs secondaires font face à des ajustements plus profonds. Dans ce cadre, 2026 apparaît comme une année charnière, susceptible de marquer le retour à un cycle d'investissement plus fluide, à condition que la visibilité économique et institutionnelle se renforce.

Source : Analyse Fiducial Gérance ; Knight Frank.

Conjoncture immobilière : 2025 - 2026

MARCHÉS DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Demande placée : et maintenant ?

Chaque année voit la demande placée de bureaux en Ile-de-France poursuivre sa descente vers un nouvel étiage. Le chiffre symbolique des 2 millions de m² n'est plus qu'un lointain souvenir : après 1,8 millions placés en 2024, on atteint désormais 1,6 millions à fin 2025 (-9 % sur 1 an, -24 % par rapport à la période 2015-2024).

Bien sûr, Paris intra-muros continue à tirer son épingle du jeu, en concentrant 47 % de la demande placée francilienne, mais il faut souligner que le Quartier Central des Affaires n'a plus la position dominante de ces dernières années, avec 26 % seulement de la demande placée, des prises à bail de plus petite taille unitaire, un gonflement rapide de l'offre immédiate et, partant, un taux de vacance en hausse (5,5 % à fin 2025, 7 % à 8 % projetés en 2026).

Toujours dans le centre de Paris, les loyers moyens ont tendance à se stabiliser, sauf pour des immeubles exceptionnels, dont les loyers « prime » atteignent désormais 1.200 €/m².

De son côté, la première couronne connaît des fortunes diverses, avec toujours une tenue correcte du marché de La Défense, qui, grâce à une divisibilité accrue des immeubles neufs, s'appuie désormais sur davantage de transactions de taille moyenne, signées avec des utilisateurs de différents secteurs d'activités et provenant de différents quartiers (dont Paris centre). Le taux de vacance de La Défense se maintient autour de 15 %. En revanche, le secteur Péri-Défense et la 1^{ère} couronne nord souffrent bien davantage (respectivement 32 % et 29 % de vacance).

A l'échelle de l'Ile-de-France, l'offre immédiate s'élève aujourd'hui à 6,2 millions de m². Pour la première fois depuis des années, le taux de vacance global compte désormais deux chiffres (11 % en moyenne). La part des immeubles neufs dans la vacance atteint désormais 30 %.

Investissement : une nouvelle normale ?

En matière d'investissements, l'année 2025 s'est terminée sur un bon 4^{ème} trimestre, qui a permis de conclure l'exercice sur un niveau honorable de 13,7 Md€, en léger rebond par rapport à 2024 (+8 %). Quelques transactions phares (Centre d'Affaires Paris-Trocadéro, Tour Trinity, portefeuille Kering ...) ne doivent toutefois pas faire oublier le gros trou d'air de milieu d'année, qui a conduit à un résultat 2025 encore éloigné de la moyenne quinquennale.

La classe d'actifs bureaux a retrouvé une place un peu plus conforme à sa position historique, avec près de 50 % des volumes investis (+31 % en 1 an), focalisés principalement sur les actifs franciliens et spécialement parisiens.

Les actifs industriels et logistiques n'ont pas réédité leur résultat exceptionnel de 2024, ni même approché leur moyenne quinquennale, avec 3,5 Md€ investis, soit environ 25 % du total. Cette classe d'actifs reste appréciée mais sa croissance devrait être plus contenue à l'avenir.

Le commerce fait mieux qu'en 2024, avec 3 Md€ placés, soit 22 % du total, mais toujours moins bien qu'en 2023. Le marché se polarise sur quelques grandes transactions d'une part, et un grand nombre de petites cessions au profit d'investisseurs privés et de family offices d'autre part.

Rendements : une stabilité par défaut

Les taux de rendement ont légèrement décompressé en 2025 du fait de la remontée de l'OAT mais aussi en raison de l'écart constaté entre les attentes des vendeurs et les objectifs des acquéreurs. Un certain nombre d'actifs sont encore retirés du marché faute d'accord entre les parties, notamment sur la classe d'actifs bureaux. Les incertitudes liées aux prochaines échéances électorales contribuent à l'attentisme.

MARCHÉS RÉSIDENTIELS

Des raisons d'espérer

Après 3 années consécutives de baisse, les ventes de logements anciens ont légèrement repris, avec 929.000 logements vendus à fin 2025, soit une progression de 12 % sur 1 an. C'est une tendance encourageante, même si ce chiffre reste inférieur de 6 % à la moyenne décennale (990.000 ventes). Le marché est surtout porté par les régions, la quote-part de l'Ile-de-France ne cessant de diminuer, à 13 % du total aujourd'hui.

La production neuve connaît également un redressement, après un niveau historiquement bas l'an dernier. Le nombre d'autorisations de construire augmente nettement depuis mars 2025, avec 373.000 logements ayant fait l'objet d'un permis (+15 %), très loin toutefois du point haut d'octobre 2022, qui était de 530.000 unités.

Les mises en chantier connaissent également une reprise, un peu plus mesurée, avec 272.000 logements lancés, contre 258.000 un an plus tôt (+5 %). La courbe des réservations, quant à elle, est passée sous celle des mises en vente, avec une baisse de 6 % sur le seul dernier trimestre 2025, signe que les promoteurs ne parviennent pas à alléger suffisamment leurs stocks.

Globalement, le niveau des ventes reste assez bas sur l'ensemble du marché, les investisseurs n'étant plus assez présents pour fluidifier le marché.

Tendances contrastées en matière de prix

La courbe des prix a commencé à s'inverser, avec une très légère reprise depuis 1 an (+0,8 % à l'échelle de la France), freinée toutefois par la récente remontée des taux directeurs. L'évolution reste très différente selon les secteurs géographiques, avec une dynamique des prix inversée depuis mi-2020 : -4 % en Ile-de-France contre +14 % en régions. Sur 10 ans, la hausse des prix est près de 2 fois plus élevée en régions : +31 % contre +16 % en Ile-de-France.

Dans le neuf, les prix ont du mal à se maintenir, les promoteurs étant contraints d'agir sur leurs stocks, qui continuent malgré tout à enfler. Tous les acteurs du marché placent beaucoup d'espoir dans le projet de statut de bailleur privé pour activer la relance.

Redressement des ventes en bloc

L'investissement résidentiel en bloc s'est nettement redressé ces 12 derniers mois, avec 4,3 Md€ placés en 2025, soit une hausse de 29 % par rapport à 2024, portée par un excellent 4^{ème} trimestre (+74 %) et par le retour en force des grands portefeuilles (1,2 Md€ transactés).

Le résidentiel classique a continué de porter le marché cette année, à un niveau moindre toutefois (2,1 Md€, soit -7 %). Les résidences étudiantes enregistrent leur meilleure performance depuis 2017, avec 1,4 Md€ en 2025, soit 1/3 du total. Les autres types de résidences gérées, notamment celles destinées aux seniors, restent peu recherchées.

Données chiffrées : CBRE, BPCE, Knight Frank

Rédigé en février 2026

Les SCPI en 2025

Malgré un contexte économique encore fragile, les SCPI affichent un certain niveau de résilience sur la collecte et la distribution, mais la correction des prix et les arbitrages sectoriels restent des thèmes marquants.

1. CONTEXTE GLOBAL

Collecte et confiance des investisseurs

La collecte des SCPI est en progression en 2025, avec une hausse notable comparée à 2024, illustrant un regain d'intérêt des épargnants pour la pierre-papier malgré l'environnement économique complexe.

Les SCPI diversifiées captent une grande partie de cette collecte, au détriment des SCPI spécialisées (notamment bureaux).

Ajustements des prix des parts

Les valeurs de réalisation des parts ont été ajustées à la baisse sur plusieurs exercices consécutifs, et ces ajustements se poursuivent en 2025, signe d'une phase de normalisation après les chocs 2022-2024.

La baisse a été plus marquée sur les SCPI orientées bureaux, reflétant la tension sur ce segment spécifique.

Pression sur certains segments

Les SCPI « bureaux » restent plus fragilisées par la baisse d'occupation et les valorisations en retrait, ce qui entraîne un accroissement des parts en attente sur le marché secondaire.

Distribution & dividendes

Au 30 septembre 2025, le taux de distribution moyen (part des dividendes par rapport au prix de part) ressort autour de 3,50 % sur neuf mois, avec une polarisation forte entre fonds qui maintiennent leurs dividendes et ceux qui les réduisent.

En sens inverse, certaines sociétés de gestion maintiennent ou augmentent leurs acomptes par part, signe d'une gestion prudente mais résiliente.

2. FACTEURS STRUCTURELS IMPACTANT LES SCPI

Même si les taux directeurs baissent, les taux d'emprunt réels restent élevés, ce qui pèse sur les acquisitions immobilières et renchérit les refinancements.

Immobilier professionnel en mutation

Certaines classes d'actifs, comme les bureaux, connaissent une baisse d'occupation liée au télétravail hybride et à des évolutions de la demande, ce qui a des répercussions sur la valorisation et la liquidité de ces actifs.

Il est toutefois notable que sur cette classe d'actifs le positionnement cœur de ville soit beaucoup moins impacté, voire même bénéficie de la recentralisation de la demande de bureau intra-muros.

Normes ESG et rénovation

La pression réglementaire sur la performance énergétique et environnementale des bâtiments (normes DPE, obligations de rénovation) pousse les SCPI à engager des travaux importants, ce qui pèse sur la trésorerie et peut expliquer certaines réductions de dividendes.

3. TENDANCES ET STRATÉGIES OBSERVÉES EN 2025

Diversification accrue

Les SCPI renforcent souvent leur diversification géographique et sectorielle pour lisser les risques et capter des opportunités plus résistantes (logistique, santé, résidentiel).

Ceci se traduit par la mise en place d'allocation permettant cette diversification par thématique, par zone géographique et par Société de gestion.

Attentes des investisseurs

Les investisseurs restent attentifs aux rendements réels (après inflation et fiscalité) et à la stabilité des dividendes, favorisant souvent les SCPI avec un historique plus long et une stratégie claire.

Gestion prudente des portefeuilles

Les sociétés de gestion privilégient souvent une politique prudente de distribution, réinvestissent dans des rénovations et arbitrent les actifs moins performants pour préserver la valeur à long terme.

4. RÉFORMES RÉGLEMENTAIRES ET CADRE JURIDIQUE

Modernisation du cadre juridique

Une réforme importante a été promulguée en mars 2025 avec l'ordonnance n°2025-230 issue de la loi d'attractivité financière. Elle vise à simplifier, harmoniser et moderniser le droit des organismes de placement collectif (OPC), dont les SCPI font partie : cela améliore la sécurité juridique, réduit certaines contraintes et clarifie certains mécanismes de fonctionnement des fonds.

Statuts et obligations mises à jour

Certaines SCPI ont adapté leurs statuts en 2025 pour se conformer aux évolutions législatives entrées en vigueur récemment :

- Simplification des processus de validation des valeurs immobilières (réalisation, reconstitution, valeurs nettes comptables).
- Mise à jour de la documentation réglementaire (note d'information, prospectus).

Ces modifications visent à améliorer la transparence et l'efficacité opérationnelle des SCPI sur un marché plus complexe.

5. ADAPTATIONS STRATÉGIQUES DES SCPI EN 2025

Réponse à la pression du marché des bureaux

Face à une baisse d'attractivité de certains actifs (notamment bureaux) et à des valorisations affectées, les sociétés de gestion ont adapté leurs allocations :

- Arbitrages vers des actifs prime mieux valorisés, notamment vers des actifs intra-muros des grandes villes.
- Concentration sur les métropoles dynamiques et déplacement vers des segments plus résilients comme la logistique ou la santé.

Repositionnement ESG et transition énergétique

L'environnement réglementaire pousse les SCPI à accélérer leur transition énergétique et leur stratégie ESG :

- Investissements accrus dans la rénovation énergétique des immeubles, notamment pour anticiper l'interdiction de louer des biens trop énergivores (ex. DPE G interdit depuis janvier 2025, DPE F interdit dès 2028).
- Certains véhicules explorent ou intègrent les énergies renouvelables dans leurs portefeuilles.

Ces adaptations, bien que parfois coûteuses à court terme, réduisent les risques réglementaires et augmentent l'attractivité à moyen/long terme.

Diversification géographique et thématique

La réglementation européenne (ELTIF 2.0) élargit la capacité des SCPI à investir jusqu'à 40 % de leurs actifs en Europe, contre 20 % auparavant :

- Cela ouvre des opportunités sur des marchés attractifs (logistique en Espagne/Pologne, bureau en Allemagne, résidences seniors au Portugal).
- Une nouvelle génération de SCPI thématiques voit le jour (santé, enfance, transition énergétique).

Protection des investisseurs et dispositifs du marché

a) Rappels de conformité de l'AMF

L'Autorité des Marchés Financiers a diffusé des recommandations récurrentes concernant les pratiques de commercialisation, notamment sur le traitement du démembrement temporaire de propriété, la présentation des Taux de distribution et la communication des stratégies de frais afin que les investisseurs puissent avoir une visibilité claire et non trompeuse entre SCPI historique et néo SCPI.

b) Liquidité et mécanismes d'adaptation

Dans un marché où la revente des parts reste parfois difficile, plusieurs solutions émergent :

- Transformation de SCPI à capital variable en capital fixe pour améliorer la liquidité via carnet d'ordres,
- Plateformes spécialisées pour faciliter les transactions, même si elles impliquent des décotes et des frais,
- Action sur la carnet d'ordre par la mise en place d'outil de liquidité donnant la possibilité à certains porteurs de part d'avoir une sortie facilitée, via notamment des fonds de remboursement.

En résumé – Réforme et adaptation des SCPI en 2025

- Modernisation du cadre juridique pour plus de clarté et de sécurité.
- Adaptations fiscales et structures d'investissement pour optimiser la détention de parts.
- Stratégies d'allocation revisitées face à la pression sur certains actifs et la transition énergétique.
- Diversification européenne accrue facilitée par de nouvelles normes.
- Initiatives pour améliorer la liquidité et protéger les investisseurs dans un marché sous tension.

6. SECTEURS PHARES ET ORIENTATIONS D'INVESTISSEMENT

Les SCPI à stratégie diversifiée continuent d'attirer l'essentiel de l'épargne, regroupant une grande variété d'actifs (bureaux, commerces, logistique, santé, etc.). Elles ont capté 74 % de la collecte brute, signe que les investisseurs privilégient une exposition multi-secteurs pour lisser les risques liés aux segments les plus volatils.

Cette prédominance reflète une préférence des investisseurs pour la mutualisation des risques : si un secteur faiblit, d'autres peuvent compenser.

Bureaux

- Traduisent encore une part significative de la collecte (environ 14–17 %) mais sont souvent perçus comme plus risqués en raison des inquiétudes sur l'occupation et la valeur de certains actifs post-télétravail.
- Malgré cela, les bureaux restent un secteur d'exposition important dans les portefeuilles des SCPI diversifiées.

Santé et éducation

- Secteur attractif défensif avec une croissance structurelle stable (ex. cliniques, EHPAD, établissements médicaux (pharmacie, Laboratoire) ou éducatifs).
- Bien que sa part de collecte reste plus modeste (environ 3–5 %), sa résilience face aux cycles économiques en fait une thématique d'intérêt pour les SCPI spécialisées.

Logistique et locaux d'activité

- Poursuit sa dynamique grâce à l'e-commerce et à la demande d'entrepôts du dernier kilomètre.
- Même si sa part de collecte est plus faible (~3 %), ce segment est souvent valorisé pour sa solidité locative et des rendements attractifs généralement supérieurs à ceux des bureaux ou commerces traditionnels.

Commerces

- Après des années de pression (concurrence du e-commerce), ce secteur montre des signes de stabilisation et d'adaptation : certaines SCPI réintègrent ce segment ou ciblent des actifs plus résilients (enseignes de proximité, retail parks).
- Sa part de collecte reste basse (~2 %), mais des stratégies ciblées cherchent à capter une reprise progressive.

Résidentiel

- Représente une part limitée de la collecte (~1,6–2 %), mais demeure intéressante pour certaines SCPI offrant de la stabilité locative sur des logements bien situés.

Hôtellerie / tourisme / loisirs

- Bien que très minoritaire (moins de 1 % des flux), ce segment demeure présent dans quelques stratégies spécialisées.

Diversification géographique

De plus en plus de SCPI étendent leurs investissements hors de France, notamment en Europe (Allemagne, Pays-Bas, Espagne...) pour :

- Accéder à des marchés immobiliers plus attractifs,
- Optimiser la diversification géographique du risque,
- Profiter de meilleures perspectives de rendement en essayant de maîtriser le risque.

7. LES CLÉS DE LA RÉSILIENCE

Préférence pour les secteurs défensifs et à des revenus stables

- Santé/éducation : loyers souvent contractualisés sur le long terme, haute occupation.
- Logistique : corrélation plus faible aux cycles, forte demande liée à l'e-commerce.
- Les centres-villes qui permettent de bénéficier des niveaux d'occupation favorisant la distribution de dividende récurrente.
- Viser des revenus stables sur le long terme vs des distributions « antarctiques » atteintes par des prises de risque et impliquant leur baisse à moyen terme

Diversification comme stratégie de gestion

Les SCPI avec une allocation bien diversifiée tendent à capter plus de souscriptions, car elles répartissent le risque entre plusieurs classes d'actifs, ce qui est particulièrement pertinent après des années de volatilité sur les valeurs de parts et les rendements.

Cette diversification est notamment à favoriser via des allocations avec différentes SCPI et/ou société de gestion.



L'Investissement Responsable comme Vecteur de Valeur Durable

Chez FIDUCIAL Gérance, notre mission de gestionnaire d'actifs dépasse la simple recherche de rendement financier. Nous sommes convaincus que la performance pérenne d'un patrimoine s'inscrit nécessairement dans une démarche de développement durable. Notre engagement consiste à concilier la création de valeur à long terme pour nos clients avec les impératifs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) de notre siècle.

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

I. UNE GOUVERNANCE ENGAGÉE ET STRUCTURÉE

Depuis décembre 2021, FIDUCIAL Gérance a formalisé sa vision à travers une Charte ESG rigoureuse :

Contribuer au développement des territoires

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

Préserver les ressources naturelles et la biodiversité

Cette démarche ne se limite pas à des intentions ; elle s'appuie sur une structure opérationnelle dédiée :

- Un Comité ESG : Organe de pilotage stratégique définissant les orientations majeures.
- Un Comité d'Ambassadeurs ESG : Présents dans chaque service, ils infusent les bonnes pratiques au cœur de nos métiers.
- Des Politiques Dédiées : Gestion des risques de durabilité et politique d'engagement des parties prenantes pour une transparence totale.

Notre démarche se veut collaborative et participative. L'ensemble de nos collaborateurs est sensibilisé aux enjeux de développement durable et d'investissement responsable au travers de la mise en place d'outils (formations, webinaires, enquêtes, etc.) mais aussi à la déontologie, à la transparence et au devoir de vigilance. Cela garantira que nos équipes

soient pleinement conscientes des objectifs de notre politique et qu'elles soient en mesure de les mettre en œuvre efficacement.

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

En outre, FIDUCIAL Gérance a adopté le code de conduite anticorruption Middennext contre toutes les formes de corruption. Ce cadre, intégré à notre règlement intérieur, garantit une intégrité totale dans nos relations avec nos partenaires. Nous appliquons une politique de « Tolérance Zéro » face à toute forme de corruption ou de conflit d'intérêts, assurant ainsi la sécurité juridique et morale de nos investisseurs.

II. L'IMMOBILIER : VERS UNE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE GLOBALE

Nous intégrons les critères ESG à chaque étape du cycle de vie de nos actifs immobiliers — de l'acquisition à la gestion quotidienne, jusqu'à l'arbitrage.

1. Une Analyse Systématique

Chaque opportunité d'investissement est soumise à une grille de notation extra-financière spécifique. Celle-ci évalue neuf thématiques clés (énergie, biodiversité, santé, accessibilité, etc.) pour garantir la résilience de nos actifs face aux mutations du marché.

2. Ambition Climatique et Décret Tertiaire

Nous nous inscrivons dans une trajectoire de décarbonation ambitieuse. Conformément au Décret Tertiaire, FIDUCIAL Gérance mobilise ses équipes pour réduire la consommation d'énergie finale de son parc : - 40 % en 2030 | - 50 % en 2040 | - 60 % en 2050.

3. Collaboration avec les Locataires

Parce que la performance d'un bâtiment dépend de ses usages, nous accompagnons nos locataires via un Guide de bonnes pratiques et des actions de sensibilisation, favorisant ainsi une gestion collaborative et écoresponsable.

FIDUCIAL Gérance se distingue par sa volonté de contribuer au développement économique local, au travers du financement de l'économie réelle. Cette volonté se perçoit dans le cadre de ses activités d'acquisition et de gestion des actifs immobiliers, en contribuant par exemple au développement de commerces et centres de santé de proximité.

Lorsque nous développons de nouveaux projets immobiliers ou forestiers, nous nous efforçons de respecter les normes environnementales les plus élevées. Nous privilégions les projets qui contribuent à la restauration des écosystèmes, à la préservation de la biodiversité et à la promotion de l'efficacité énergétique. De plus, nous consultons les parties prenantes locales pour nous assurer que nos projets répondent à leurs besoins et aspirations.

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

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

Environnementaux :

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

Sociaux :

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

Gouvernance :

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

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

III. LA FORÊT : PRÉSERVER UN PATRIMOINE VIVANT ET DURABLE

La forêt est un actif unique, à la fois puits de carbone et réservoir de biodiversité. Notre gestion, depuis plus de 40 ans et 6600 hectares, inspirée par les principes de la sylviculture proche de la nature, vise l'équilibre écosystémique. La gestion durable et écoresponsable des massifs forestiers gérés par FIDUCIAL Gérance s'inscrit dans une stratégie d'alignement de long terme avec des objectifs liés à la biodiversité :

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

Cela se traduit par :

Des plans simples de gestion

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

Une sylviculture mélangée à couvert continu

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

Une anticipation du réchauffement climatique

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

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

Une meilleure protection des sols

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

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

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

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

IV. LABELLISATION ET REPORTING : LA PREUVE PAR LES CHIFFRES

La transparence est le socle de la confiance entre FIDUCIAL Gérance et ses investisseurs.

1. La Dynamique de Labellisation ISR

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

Nous avons engagé un chantier massif de labellisation de nos fonds immobiliers :

■ PIERRE EXPANSION SANTE : Premier fonds labellisé en 2022, ayant validé son deuxième cycle avec succès en avril 2025.

■ BUROBOUTIC et FICOMMERCE : Labellisés 2024, avec des audits de renouvellement validés en avril 2025. Notre objectif est de maintenir ce standard d'exigence sur l'ensemble de nos véhicules éligibles.

■ SELECTIPIERRE 2 : Labellisée en 2023, renouvelle un second cycle en avril 2026.

Notre objectif est de maintenir ce standard d'exigence sur l'ensemble de nos véhicules éligibles : aujourd'hui, à travers nos quatre SCPI, ce sont plus de 80 % des actifs gérés qui sont sous labellisation ISR Immobilier.

2. Rapports LEC et PRI

En conformité avec l'Article 29 de la Loi Énergie-Climat (LEC) et en tant que signataire des PRI (Principles for Responsible Investment) de l'ONU, nous publions chaque année des rapports détaillés. Ces documents permettent de suivre l'évolution de nos indicateurs carbone, la part de nos investissements alignés avec la taxonomie européenne et nos progrès en matière de biodiversité. Nous mettons en place un système de suivi régulier des performances ESG de notre portefeuille d'actifs. Ces données sont utilisées pour évaluer l'efficacité de notre politique d'investissement durable et identifier les domaines d'amélioration potentiels. Les rapports sur nos performances ESG seront publiés périodiquement sur notre site internet et transmis sur simple demande.

Vous pouvez retrouver, dès à présent, nos Rapport LEC 2022, 2023 et 2024 mais également le rapport annuel PRI, sur notre site internet.

2022	PIERRE EXPANSION SANTÉ
2023	SELECTIPIERRE 2
2024	BUROBOUTIC / FICOMMERCE
2025	PIERRE EXPANSION SANTÉ CYCLE V2
2026	SELECTIPIERRE 2 CYCLE V2

En adoptant cette politique d'investissement durable, FIDUCIAL Gérance s'engage à être un acteur responsable et visionnaire. Nous transformons les défis environnementaux en opportunités stratégiques, convaincus que l'immobilier et la forêt de demain seront ceux qui auront su concilier rentabilité financière et respect des limites planétaires.

« Investir avec conscience, gérer avec exigence »

Votre SCPI et le label ISR Immobilier

LES OBJECTIFS ESG DE LA SCPI

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

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

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

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



PROCESSUS D'ACQUISITION ET DE GESTION

PHASE DE PRÉ-ACQUISITION	PHASE DE POST ACQUISITION	PHASE DE GESTION
1. L'équipe Acquisitions se charge de collecter les indicateurs ESG qui viennent composer le questionnaire ISR de manière à bénéficier d'une première évaluation extra-financière et ainsi identifier la qualité ESG des actifs ; La qualité ESG des actifs immobiliers est prise en compte dès la prise de décision d'investissement. FIDUCIAL Gérance se garde le droit de refuser toute opportunité d'investissement dont la note ESG est inférieure à 30/100.	2. Réunion de passation du dossier entre les équipes Investissements et Gestion ; 3. Collecte des informations manquantes par l'équipe de Gestion ; 4. Une fois le profil ESG de l'actif complet, l'équipe de Gestion contrôle, réévalue et formalise le plan d'amélioration.	5. Exécution des plans d'amélioration ; 6. Mise à jour des plans d'amélioration ; 7. Mise à jour des notes ESG.

GRILLE D'ÉVALUATION ISR DE LA SCPI FICOMMERCE

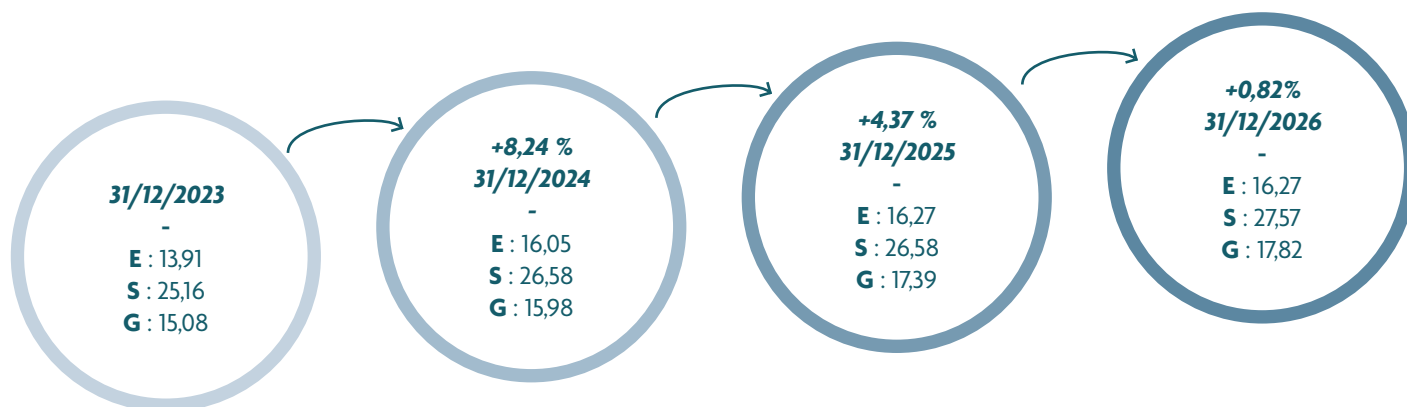
FIDUCIAL Gérance a élaboré une grille d'évaluation ISR spécifique à la SCPI FICOMMERCE qui s'adapte s'il s'agit d'une évaluation mono-typologie ou pluri-typologie avec les indicateurs tertiaires. Cette dernière s'articule autour de trois piliers, à savoir Environnement, Social et Gouvernance.

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

ENVIRONNEMENT 10 indicateurs 30%	SOCIAL 11 indicateurs 40%	GOVERNANCE 9 indicateurs 30%
Thématiques ■ Energie ■ GES ■ Eau ■ Déchets ■ Biodiversité	Thématiques ■ Mobilité ■ Santé et confort des occupants ■ Sécurité des occupants ■ Services rendus aux occupants	Thématiques ■ Certification ■ Gestion de la chaîne d'approvisionnement ■ Relations avec les locataires, usagers et riverains ■ Résilience des actifs

ÉVALUATION ESG DE LA SCPI FICOMMERCE

Évolution de la Note ESG de la SCPI FICOMMERCE



54,15/100

58,61/100

61,17/100

61,67/100

Note minimale

57,90/100

- La note minimale de 57,90/100 résulte d'un benchmark composé du baromètre de l'OID et d'indicateurs internes exigeants.
- 70% des actifs la SCPI en valeur € (soit 164 actifs) ont une note ESG supérieure à la note minimale.

REPORTING : PANEL D'ACTIFS REPRESENTATIFS DE LA SCPI FICOMMERCE

Adresses	TOTAL €	Note ESG N+12 (31/12/2025)
Les 5 + importants (en €)	≈ 66 600 000 €	
LE VERDI -		67,15
ANDROMEDE BLUE PARK -		76,05
MALAKOFF -		69,88
LA MOTTE -		61,41
SEBASTOPOL -		73,13
Les 5 + performants (ESG)	≈ 13 100 000 €	
RENNES -		82,60
CC ATLANTIS / SAINT HERBLAIN -		80,70
LA ROCHE SUR YON -		80,70
PARIS VINCENNES -		79,90
DREUX		79,00
Les 5 - performants (ESG)	≈ 13 100 000 €	
LE PETIT NOYER -		37,30
ZAC DU MARCHÉ -		36,80
LES PENNES - MIRABEAU -		36,80
AUXERRE -		35,90
COULOMMIERS -		31,80

REPORTING ESG : INDICATEURS DE SUIVI ESG DE LA SCPI FICOMMERCE

(1) PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES

	Bureaux	Moy. OID/CEREN/ULI*	Commerce	Moy. OID/CEREN/ULI*	Commerce alimentaire	Moy. OID/CEREN/ULI*	Unité
Consommations énergétiques	92,50	138,43	138,10	110	398,60	308	kWhEF.m².an
Emission de GES	6,90	12,29	9,90	25	20,60	46,53	KgCO2.m².an
Consommation d'eau	1,00	0,39	1,50	0,64	0,90	1,10	m3.m².an

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

(2) PERFORMANCES SOCIALES

Mobilité	Valeur
% des actifs ayant 5 ou plus lignes de transports à moins de 500m	74 %
% des actifs ayant une piste cyclable à proximité	94 %
% des actifs ayant un dispositif de local vélo	83 %
% des actifs disposant d'une borne de recharge pour véhicule électrique à moins de 500m	94 %
Services rendus aux occupants de l'immeuble	
% des actifs ayant au moins un service de santé à proximité	98 %
% des actifs ayant 4 ou plus services d'alimentation / restauration à moins de 10min à pied	91 %
% des actifs ayant au moins un service de loisirs à proximité	90 %

(3) PERFORMANCES DE GOUVERNANCE

Prise en compte de l'ESG dans les relations avec les parties prenantes	Valeur
% des actifs ayant une majorité de prestataires immeuble ayant un contrat incluant des clauses ESG*	100 %
% des actifs pour lesquels les locataires ont été sensibilisés aux thématiques ESG	98 %
% de réponse au questionnaire ESG	67 %

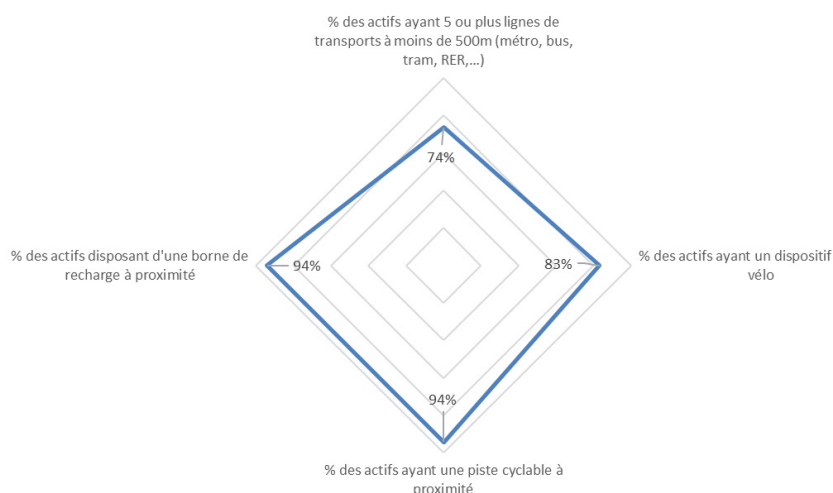
*Part de contrats portés par FICOMMERCE

- (1) Les **performances Environnementales** de la SCPI FICOMMERCE sont typiques d'un patrimoine urbain existant.
- (2) La SCPI FICOMMERCE affiche de **très belles performances en matière Sociale** avec une note de **27,50/100**, reflétant la qualité de l'emplacement de ses actifs, la diversité des services rendus à leurs occupants.
- (3) Enfin, les performances de Gouvernance sont le reflet de l'**effort constant de notre équipe de gestion pour sensibiliser les parties prenantes de la SCPI aux thématiques ESG**.

Indicateurs de **surperformance** de la SCPI FICOMMERCE

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

MOBILITÉ DOUCE



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

- Plus de **74% des actifs** disposent d'**au moins 5 lignes de transport dans un rayon de 500m**,
- **94% des actifs** se situent à proximité d'une **piste cyclable**,
- **83% des actifs** possèdent également à minima un **dispositif de stockage vélo** à l'extérieur.
- **94% des actifs** disposent d'une **borne de recharge à proximité**.

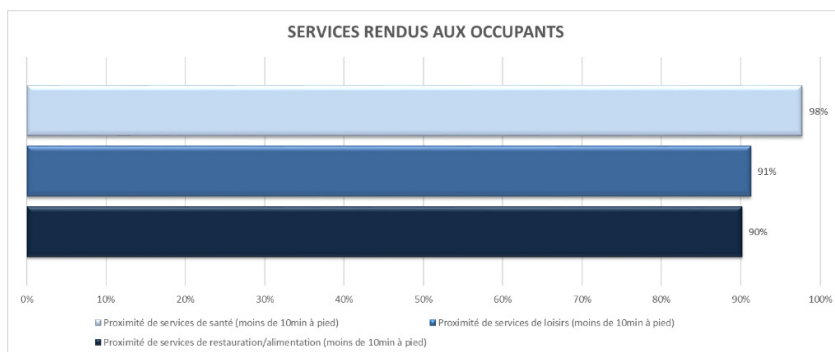
Recommandation ADEME : Favorisation de la marche pour les trajets de moins de 1km. 15 minutes à pied. Minimum fixé : 3 lignes

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

- **Plus de 98% des actifs** se trouvent à **proximité de services de santé**,
- **91% des actifs** à proximité **d'alimentation/restauration**,
- **90% des actifs** à proximité de **loisirs**.

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

Minimum fixé : 3 services



REPORTING ESG : INDICATEURS DE SUIVI ESG DE LA SCPI FICOMMERCE

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

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

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

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

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

	N+2 (31/12/2025)
Part de parties prenantes avec lesquelles l'équipe de gestion est entrée en relation	100 %
Démarches engagées vis-à-vis des parties prenantes clés de la SCPI	100 %
Part des property managers externes sensibilisés	100 %
Part des prestataires de travaux sensibilisés	100 %
Engagement et dialogues avec les locataires	
Part de nouveaux locataires ayant reçu le Guide de Bonnes Pratiques	100 %
Nombre de contrats souscrits auprès d'un fournisseur d'électricité verte	34
Part des baux commerciaux intégrant des clauses ESG et/ou une annexe environnementale	78 %
Nombre de DPE immeubles réalisés	162
Part de mandats Deepki* signés pour les actifs soumis au décret tertiaire	58 %
Part des locataires ayant reçu le questionnaire de satisfaction	100 %
Part de locataires ayant reçu le questionnaire ESG	100 %
Part de questionnaires ESG complétés	66 %
Engagement des parties prenantes clés	
■ Engagement des property managers externes	
Nombre de points de blocage rencontrés	2
Nombre de PM externes ayant formalisé des engagements en matière de RSE	6/6
■ Engagement des prestataires	
Part des contrats signés incluant des clauses ESG	100 %
■ Engagement des syndics de copropriété	
Part des mandats de collecte automatique signés par les syndics	9 %
Nombre de sollicitations des syndics de copropriété (email ou lettre)	205
Nombre d'assemblées générales durant lesquelles le sujet a été abordé	55
Part de prestataires et fournisseurs locaux	53 %
Nombre de sollicitations envoyées sur ce sujet (emails ou lettres)	205

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

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

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

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

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

Rapport de la Société de Gestion

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale dans le cadre de la présentation des résultats de l'exercice 2025, pour soumettre à votre approbation les résolutions qui en découlent.

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

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

Les Co-Commissaires aux Comptes vous communiquent leur opinion sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 dans leur rapport sur les comptes annuels et vous relatent, dans leur rapport spécial, les conventions réglementées conclues au cours de l'exercice ou dont l'exécution s'est poursuivie au titre dudit exercice.

Résolutions Ordinaires :

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

- Fixation du capital social effectif au 31 décembre 2025,
- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2025,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Quitus au Conseil de Surveillance,
- Affectation du résultat de l'exercice,
- Rapport des Commissaires aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier et approbation desdites conventions,
- Désignation de membres du Conseil de Surveillance.

Candidatures :

Quatre (4) mandats de membres du Conseil de Surveillance arrivent à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 et ce, conformément aux dispositions adoptées dans son règlement intérieur, à savoir les mandats de :

- La société **AVENIR IMMOBILIER S.C.I.**, prise en la personne de Mme Brigitte GIRARDIN,
- Monsieur **Olivier BLICQ**,
- Monsieur **Hubert MARTINIER**,
- La société **SNRT – SOCIÉTÉ NOUVELLE DE RÉALISATIONS TECHNIQUES S.A.**, prise en la personne de M. Dominique CHUPIN.

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

En outre, il a été réceptionné **trois (3)** candidatures recevables présentées par les associés ci-après :

- La société **AAAZ**, prise en la personne de Monsieur Jocelyn BLANC ;
- Monsieur **Thierry UNAL** ;
- Monsieur **Patrick WASSE**.

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

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

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

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

Acquisitions payables à terme et souscription d'emprunts :

Concernant les acquisitions payables à terme et la souscription d'emprunts (avec constitution des garanties appropriées et, notamment, de toutes sûretés réelles y compris sous forme hypothécaire), nous vous indiquons qu'aux termes de la onzième (11^{ème}) résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés en date du 27 avril 2017, autorisation a été donnée dans la limite de 25 % maximum de la capitalisation arrêtée au dernier jour du trimestre écoulé (étant entendu que la capitalisation est égale au nombre de parts émises au dernier jour du trimestre écoulé multiplié par le prix de souscription au dernier jour du trimestre écoulé), en tenant compte des emprunts d'ores et déjà en cours. Cette autorisation est valable jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point.

Nous vous indiquons que votre SCPI dispose de deux (2) types de dettes : (i) un emprunt long terme avec une partie amortissable présentant un capital restant dû d'environ 26 M€ au 31 décembre 2025 refinancé auprès de la Société Générale et (ii) une partie en crédit revolving dont le montant tiré au 31 décembre 2025 s'élève à environ 6 M€. En outre, la SCPI dispose d'un volant de crédit revolving non tiré au 31 décembre 2025 dans le cadre de la gestion de ses flux de trésorerie.

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

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

Nous vous indiquons qu'au titre de l'exercice 2025, la distribution d'un montant global de 10,70 € par part intègre 0,70 € par part prélevées sur le stock de plus-values réalisées sur cession d'actifs.

Jetons de présence :

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

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

Conformément à la treizième résolution adoptée lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire tenue le 11 juin 2025 pour votre SCPI, il a été décidé de procéder à la réduction de la valeur nominale des parts en la divisant par trois (3), afin de fixer ladite valeur nominale à cinquante-et-un (51) euros, et d'augmenter corrélativement le nombre de parts sociales de la SCPI par création et émission de parts sociales nouvelles, selon le rapport d'échange suivant : une part (1) sociale ancienne d'une valeur nominale de cent cinquante-trois (153) euros donne droit à trois (3) parts sociales nouvelles d'une valeur nominale de cinquante-et-un (51) euros. Cette opération, destinée à toucher un panel d'investisseurs plus large, d'instaurer de la souplesse en matière de collecte et, ainsi, rendre plus attractive la SCPI, est effective depuis le 1^{er} janvier 2026, sur la base d'un prix de souscription fixé à soixante-dix (70) euros par part (210 € divisés par 3). Cette opération est sans impact sur l'exercice 2025.

Dotation du fonds de remboursement :

Concernant la dotation du fonds de remboursement, nous vous rappelons qu'aux termes de la neuvième (9^{ème}) résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 10 juin 2020, la Société de Gestion a été autorisée à doter ledit fonds, progressivement, en fonction des demandes de retraits, dans la limite maximale de 10 M€. Au titre de l'exercice 2024, le fonds de remboursement a été doté à son montant maximal autorisé. En complément, l'Assemblée Générale Mixte en date du 11 juin 2025, aux termes de la huitième (8^{ème}) résolution, a autorisé la Société de Gestion à doter une nouvelle fois, progressivement, en fonction des demandes de retraits, le fonds de remboursement en fixant le montant maximal de la dotation à 10 % du capital social effectif arrêté au 31 décembre de l'année précédente, soit environ 43,7 M€. Au titre de l'exercice 2025, la dotation du fonds de remboursement est de 12,5 M€. En date du 31 décembre 2025, le solde résiduel alloué à ce fonds est de 2,6 M€.

Les SCPI avec fonds de remboursement devant mettre en œuvre deux (2) outils de gestion de la liquidité équivalents à ceux prévus par l'annexe de la directive AIFM 2 et compatibles avec le régime propre de la SCPI, l'Autorité des marchés financiers recommande aux Sociétés de Gestion d'apporter des précisions statutaires concernant les modalités de fonctionnement du fonds de remboursement et ce, afin de limiter tout risque de requalification, l'utilisation du fonds de remboursement pouvant être considérée comme une fenêtre de liquidité.

En conséquence, une résolution en ce sens à caractère extraordinaire est soumise à votre vote visant à insérer au sein de l'article **8 – RETRAIT DES ASSOCIÉS – FONDS DE REMBOURSEMENT – 2° - Fonds de remboursement** l'alinéa suivant à la suite du premier alinéa :

« En cas d'activation du fonds de remboursement par la Société de Gestion, les modalités de fonctionnement de ce dernier comportent deux (2) modalités pouvant être assimilées à deux (2) outils de gestion de la liquidité, prévus à l'annexe V de la directive DIRECTIVE (UE) 2024/927 DU PARLEMENT EUROPÉEN ET CONSEIL du 13 mars 2024 (« AIFM 2 »), à savoir :

- *La décote appliquée au prix de retrait sur le fonds de remboursement, dont le montant est fixé par la Société de Gestion, par rapport au prix de retrait compensé est assimilée à des frais de rachat acquis à la SCPI ;*
- *Le plafond de remboursement, exprimé en nombre de parts par associé, fixé par la Société de Gestion de la SCPI, est assimilé à un plafonnement en montant. En tout état de cause, les remboursements sont plafonnés à hauteur du montant doté au fonds de remboursement et ne sont pas assimilables à des « gates ». ».*

En outre, à l'issue de l'Assemblée Générale, une actualisation du point **1.3 – Modalités de retrait sur le fonds de remboursement du Chapitre 2** de la note d'information de la SCPI sera effectuée afin d'intégrer ces précisions statutaires.

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

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

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

En considération du positionnement actuel des acteurs de la place, la Société de Gestion a décidé de surseoir à l'application desdites clauses statutaires, ce dont l'Assemblée Générale Mixte en date du 11 juin 2025 a pris acte aux termes de la neuvième (9^{ème}) résolution.

Vous trouverez le texte des projets de résolutions à caractère ordinaire et extraordinaire à la fin du rapport annuel.

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

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

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

L'Assemblée Générale 2026 se tient **en présentiel**.

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

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

La Société de Gestion

Évolution du capital

Durant l'exercice 2025, il a été enregistré la souscription de 4 347 parts au nominal de 153 € et le retrait de 22 506 parts (dont 19 435 parts sur le fonds de remboursement).

Par conséquent, le capital social a été diminué de 18 159 parts au nominal de 153 € soit 2 778 327 € pour atteindre 434 247 048 € au 31 décembre 2025, répartis sur 2 838 216 parts sociales.

Au 31 décembre 2025, 174 067 parts sont en attente de retrait, représentant 6,13 % de la capitalisation totale de la SCPI.

La collecte brute s'est élevée à 912 870 € au titre de l'exercice, sur la base d'un prix de souscription de 210 € et la capitalisation de FICOMMERCE a été portée à 596 025 360 € au 31 décembre 2025.

Transactions hors marché

Au cours de l'année 2025, 22 505 parts ont été échangées sans l'intervention de la Société de Gestion.

Mutation de parts

Durant l'exercice 2025, ce sont 22 788 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la Société de Gestion au titre de successions (51 dossiers représentant 15 813 parts) et de donations (10 dossiers représentant 6 975 parts).

Évolution du patrimoine

Investissements

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

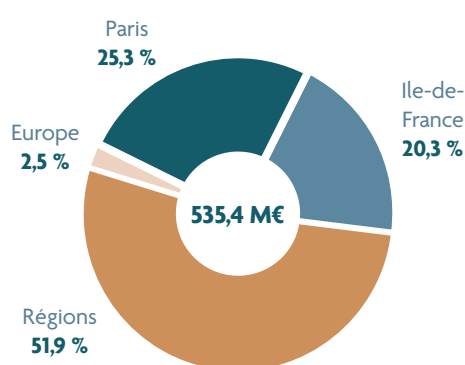
Cessions d'actifs

Au cours de l'exercice, votre SCPI a cédé trois (3) de ses actifs, dont une cession partielle. Situés à Clamart (92), à Boulogne-Billancourt (92) et rue de Ponthieu à Paris 8 (75), ces actifs ont permis d'enregistrer un prix de vente total de 3.118 K€, supérieur de 20 % à la dernière valeur d'expertise globale (2.580 K€) et permettant de dégager une plus-value brute de +35 % (soit +814 K€) par rapport à la valeur nette comptable.

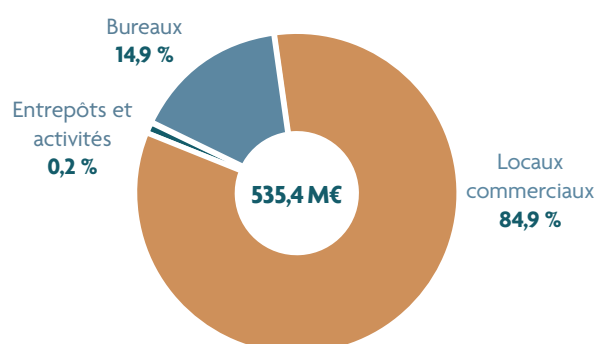
Composition du patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2025, le patrimoine de votre Société totalise une superficie de 240 511 m², répartie sur 281 immeubles. Tant la répartition géographique que la répartition par nature sont restées stables par rapport à l'an passé. Le patrimoine de FICOMMERCE est constitué principalement de locaux commerciaux (84 % du patrimoine) situés en province (52 % du patrimoine).

Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2025



Répartition géographique



Répartition par destination

Valeur vénale

La valeur vénale du patrimoine au 31 décembre 2025 a été arrêtée par votre Société de Gestion sur la base d'une expertise des valeurs réalisée par CBRE VALUATION, expert immobilier indépendant, à compter de l'expertise au 31 décembre 2022 et jusqu'à celle au 31 décembre 2026 incluse.

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

Globalement, la valeur vénale de l'ensemble du patrimoine au 31 décembre 2025 s'établit à 535 397 K€ hors droits, soit un repli limité de -0,87 % (-4 675 K€) sur un an. Cette valorisation intègre également les titres de participations, à savoir les 60 % de parts détenues dans le fonds de fonds immobilier FIDIMMO, la participation de 35 % dans la société de droit Suisse EUREPA, et la participation dans le fonds MCF Urban Convenience pour un montant total de 29 619 K€.

À périmètre constant, en excluant les participations financières détenues ainsi que les trois (3) actifs cédés en 2025, la valeur vénale des actifs immobiliers détenus en direct fait ressortir un repli limité de -0,60 % (soit -3 036 K€) par rapport à fin 2024.

	Bureaux	Locaux commerciaux	Entrepôts, activités et divers	Totaux *
Paris	22 414 448	112 851 487	63 193	135 329 129
Île-de-France	11 150 191	97 044 313	272 838	108 467 342
Régions	46 455 736	231 003 237	555 546	278 014 520
Europe	0	13 586 408	0	13 586 408
Totaux	80 020 376	454 485 445	891 578	535 397 399

* y compris les parts détenues dans Fidimmo, Eurepa et MCF Urban Convenience (29 619 K€)

Les valeurs estimées (535 397 K€) sont inférieures aux valeurs comptables (543 689 K€).

Situation locative

Après un contexte économique peu favorable en 2025 et des arbitrages significatifs, le volume des revenus locatifs s'est maintenu de 38 937 K€ en 2024 à 38 775 K€ en 2025, soit une baisse de 162 K€ représentant 0,4 %.

Les surfaces libérées en 2025 représentent 11 469 m² (en légère baisse par rapport à 2024) et portent principalement sur des surfaces de bureaux situées dans des immeubles à Charleville Mézières (2 287 m²), aux Angles (1 778 m²), à Chasseneuil (1 900 m²), à Pau (691 m²) et également des surfaces commerciales situées à Paris (221 m² + 150 m² + 138 m²).

Relocations

Sur une année complète, le montant des loyers des relocations correspond à 1 360 K€ HT et porte sur 9 630 m², en forte hausse par rapport à 2024

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

Immeubles de bureaux :

- à Colombes (930 m²),
- à Lesquin (1 026 m²),
- à Pessac (111 m²),
- à Paris Sébastopol (174 m²).

Immeubles de commerce :

- aux Angles (1 778 m²),
- à Nangis (1 055 m² + 448 m²),
- à St Gervais la Forêt (945 m²),
- à Chasseneuil (1 900 m²),
- à Cannes Carnot (135 m² + 15 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 INTERSPORT, ACTION, PICARD ...

Dispositif « Eco Energie Tertiaire »

98 actifs sont concernés par le Dispositif « Eco Energie Tertiaire » représentant 35 % 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.

181 EFA (Entités fonctionnelles assujetties) ont été déclarées sous OPERAT soit 84 % 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 sont de connaître les installations, évaluer les performances du bâtiment, prévoir à court, moyen et long terme les axes d'amélioration, minimiser les risques environnementaux et sanitaires et réaliser des économies.

En 2021, l'actif de La Chapelle sur Erdre a été certifié en niveau Good ainsi que l'actif du Haillan qui a atteint un niveau very Good pour la Part 2. L'année 2025 a permis de continuer les actions d'amélioration.

Le processus est renouvelé pour 2026

Taux d'Occupation Financier (TOF)

2025	1 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	3 ^{ème} trimestre	4 ^{ème} trimestre
En loyer	93,81 %	93,78 %	94,65 %	94,25 %

(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) 2025 par rapport à 2024

	2024	2025
TOF du 4 ^{ème} trimestre	94,64 %	94,25 %
TOF annuel moyen	95,72 %	94,12 %

Le Taux d'Occupation Financier moyen en 2025 est en baisse de 1,6 point de pourcentage par rapport à 2024 due aux libérations.

Provisions pour créances douteuses

Au cours de l'exercice 2025, les créances douteuses font ressortir une reprise nette de 722 K€, contre une dotation nette complémentaire de 882 K€ en 2024.

Les actions en recouvrement engagées à l'encontre de l'ensemble des locataires défaillants ont permis une reprise globale des créances douteuses à hauteur de 2 245 K€ sur l'exercice 2025. Les dotations complémentaires des provisions ont toutefois représenté un montant total de 1 523 K€. Ce montant est principalement constitué par les provisions relatives aux locaux situés rue du Vieux marché aux Vins, à Strasbourg (67) pour 53 K€, dans le centre commercial de Nangis (77) pour 45 K€, et quai de Jemmapes à Paris 10 (75) pour 34 K€.

À la clôture de l'exercice 2025, le stock des créances douteuses s'élève ainsi à 5 005 K€, contre un stock de 5 727 K€ fin 2024.

Concernant les créances irrécouvrables, une perte nette a été comptabilisée à hauteur de 1 010 K€ en 2025, contre une perte nette de 111 K€ en 2024.

Travaux

Un montant global de 4 567 K€ HT a été déboursé en travaux au cours de l'exercice 2025.

Travaux d'entretien courants

Au cours de l'exercice 2025, votre société a réalisé divers travaux d'entretien courants pour un montant global de 1 405 K€ HT visant à maintenir et améliorer la qualité et la valeur des actifs immobiliers.

Travaux de gros entretiens couverts par des provisions

Réalisés pour un montant global de 228 K€ HT en 2025, ces travaux relèvent de l'article 606 du code civil et portent majoritairement sur des travaux votés dans le cadre de la copropriété ou des travaux de rénovation destinés à faciliter les relocations. Ils ont été provisionnés dans le cadre d'un plan de travaux pluriannuel, conformément aux nouvelles dispositions du plan comptable des SCPI mises en œuvre depuis le 1^{er} janvier 2017.

Les travaux les plus significatifs sont les suivants :

Immeuble	Nature des travaux	Montant (K€) HT
Nangis	Remise en état cellules	97
St Gervais la Forêt	Réaménagement parking	56
Melun	Remise en état cellules	91

Travaux immobilisés

Par ailleurs, votre société a procédé à divers travaux qui ont été immobilisés pour un montant de 2 934 K€. Les principaux travaux correspondent à :

- Réfection et renforcement toiture à Villeneuve sur Lot pour 415 K€ (budget total 987 K€ HT)



- Remplacement des installations CVC à La Chapelle sur Erdre pour un montant de 462 K€



■ Réfection de l'étanchéité de la toiture avec isolation à Pau pour 372 K€



Nous notons sur 2025 dans la continuité des années précédentes une attention particulière portée sur les actifs assujettis au Décret Tertiaire afin d'accompagner le plan d'action permettant une amélioration énergétique de ces actifs. Cette orientation est un axe majeur des travaux réalisés.

Compte de résultat au 31 décembre 2025

Préambule

Les états financiers complets et détaillés de FICOMMERCE arrêtés au 31 décembre 2025 sont insérés en deuxième partie du présent rapport annuel.

Principaux éléments constitutifs du résultat net au 31 décembre 2025.

Le résultat net de votre SCPI FICOMMERCE ressort à +29 626 K€, en repli de -3,1 % (-953 K€) par rapport à fin 2024.

Le résultat de l'activité immobilière ressort à 34 894 K€ à fin 2025, en repli de -1 821 K€ (soit -5,0 %) sur un an. Cette variation s'explique par les principaux postes suivants :

■ **Revenus locatifs** : les loyers générés par les actifs détenus en direct restés sont quasiment stables sur un an, à 37 930 K€ (-11 K€, soit -0,0 %). L'impact de la cession de trois (3) actifs au cours de l'année 2025 a été compensé par l'application du mécanisme de l'indexation des loyers et la consommation de franchises de loyers portant sur d'autres actifs du portefeuille. Il est par ailleurs à noter une baisse des produits générés par la participation contrôlée détenue dans le fonds de fonds FIDIMMO (149 K€ en 2025, contre 403 K€ en 2024, suite à l'absence de distribution relative aux T2 & T3-2025) ;

■ **Travaux de gros entretiens, charges d'entretien du patrimoine locatif et provisions pour gros entretiens** : charge nette de 1 642 K€ comptabilisée sur l'exercice 2025, contre une charge nette de 674 K€ en 2024, soit une augmentation globale des charges de +968 K€ sur un an. Celle-ci s'explique par deux effets : d'une part, une hausse des charges d'entretien du patrimoine locatif de +582 K€ en 2025, à 1 405 K€. Les principaux actifs concernés sont les suivants : Malakoff (92) pour 551 K€, Nangis (77) pour 132 K€ et Melun (77) pour 90 K€ ; d'autre part, une dotation nette complémentaire des provisions pour gros entretiens à hauteur de 9 K€ sur l'exercice 2025, contre une reprise nette de 442 K€ sur l'exercice 2024.

Le résultat d'exploitation, incluant l'activité immobilière, ressort à +30 370 K€ à fin 2025, en repli de -3,3 % (soit -1 030 K€) sur un an. Il est à noter que pour les provisions sur créances douteuses et les créances irrécouvrables, une charge nette de 287 K€ a été comptabilisée en 2025, contre une charge nette de 992 K€ en 2024. Par ailleurs, une provision pour risque d'exploitation d'un montant de 100 K€ a été enregistrée dans les comptes de l'exercice 2025, en lien avec l'actif situé à Tourville-la-Rivière (76). Cet actif, détenu dans le cadre d'un bail à construction arrivant à échéance en 2036, est en effet exploité par un locataire dont le bail qui lui a été consenti porte sur une durée supérieure, pouvant engendrer un risque de paiement d'une indemnité d'éviction.

Le résultat financier à fin 2025 fait ressortir une charge nette de 744 K€, contre une charge nette de 833 K€ à fin 2024. Cette amélioration de 89 K€ sur un an est principalement liée au remboursement d'une partie de l'emprunt et à la baisse des taux d'intérêt d'emprunt au cours de la période.

Le résultat net de votre SCPI s'élève ainsi à 10,40 € par part.

Le dividende de l'exercice 2025, proposé au vote des Associés, s'élève à 10,70 € par part (dont un versement de 0,70 € par part au titre de la PVI au cours de l'exercice 2025), permettant ainsi de renforcer le report à nouveau, à 2,85 € par part.

Le rendement 2025 de votre SCPI s'élèverait ainsi à 5,10 %, rapporté au prix de souscription de 210 € au 1^{er} janvier 2025, contre 5,07 % l'an passé. Pour rappel, le prix de souscription a été ramené à 210 € par part à compter du 1^{er} octobre 2023.

Enfin, le TRI de votre SCPI ressort à +3,06 % sur dix ans et à +4,51 % 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, activités et divers	Totaux *
Paris	4,19 %	21,07 %	0,03 %	25,28 %
Île-de-France	2,08 %	18,13 %	0,05 %	20,27 %
Régions	8,67 %	43,14 %	0,10 %	51,91 %
Europe	0,00 %	2,54 %	0,00 %	2,54 %
Totaux	14,94 %	84,88 %	0,18 %	100 %

* y compris les parts détenues dans Fidimmo, Europa et MCF (29 619 K€).

Tableau 2 - Évolution du capital

Date de création : 15 mai 1986

Nominal : 153 € (jusqu'au 31.12.2025)

avant division par 3 du nominal à effet au 01.01.2026

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions (au cours de l'année)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre
2021	447 830 388 €	3 352 250 €	2 926 996	8 268	332 310 €	230 €
2022	443 678 733 €	3 986 130 €	2 899 861	8 238	398 613 €	230 €
2023	442 185 453 €	1 521 240 €	2 890 101	8 215	154 381 €	210 €
2024	437 025 375 €	763 980 €	2 856 375	8 122	77 952 €	210 €
2025	434 247 048 €	912 870 €	2 838 216	8 103	91 287 €	210 €

Tableau 3 - Évolution des conditions de cession ou de retrait

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions en suspens au 31 décembre (en nombre de parts)	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait
2021	83 293	2,84 %	22 698	3 mois
2022	44 466	1,52 %	69 774	8 mois
2023	16 426	0,57 %	203 261	> 1 an
2024	37 414	1,31 %	225 671	> 1 an
2025	22 506	0,80 %	174 067	> 1 an

Tableau 4 - Évolution du prix de la part

	2021	2022	2023	2024	2025
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾ ⁽²⁾	9,52 €	10,50 €	10,60 € ⁽²⁾	10,65 €	10,70 € ⁽²⁾
dont % des revenus non récurrents	0 %	0 %	6,13 %	0 %	6,54 %
Prix de souscription ⁽³⁾	230 €	230 €	210 €	210 €	210 €
Performance globale annuelle (PGA) ⁽⁴⁾	4,14 %	4,57 %	- 4,09 %	5,07 %	5,10 %
Taux de distribution ⁽⁵⁾	4,14 %	4,57 %	4,61 %	5,07 %	5,10 %
Report à nouveau cumulé par part ⁽⁶⁾	1,25 €	1,24 €	2,40 €	2,43 €	2,85 €

⁽¹⁾ Avant prélèvement.

⁽²⁾ Dont 0,70 € de plus-value immobilière.

⁽³⁾ Prix de souscription au 01.01 de l'exercice. Il convient de noter que le prix de souscription de la SCPI a été modifié au 01/10/2023 et s'établit à 210 € par part.

⁽⁴⁾ La performance globale annuelle correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et la variation du prix public de souscription, entre le 1^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1 pour les SCPI à capital variable.

⁽⁵⁾ Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N pour les SCPI à capital variable.

⁽⁶⁾ Report à nouveau par part constaté après affectation du résultat de l'exercice.

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

	2021	% du Total des Revenus	2022	% du Total des Revenus	2023	% du Total des Revenus	2024	% du Total des Revenus	2025	% du Total des Revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes	12,97	96,37%	13,79	97,98%	13,77	96,08%	13,56	95,07%	13,61	89,87%
Produits financiers ⁽¹⁾	0,15	1,10%	0,09	0,65%	0,24	1,66%	0,32	2,26%	0,17	1,10%
Produits divers	0,34	2,54%	0,19	1,37%	0,32	2,26%	0,38	2,67%	1,37	9,04%
Total	13,46	100%	14,08	100%	14,33	100%	14,26	100%	15,15	100%
Charges ⁽²⁾										
Commission de gestion	1,18	8,73%	1,27	8,99%	1,32	9,20%	1,27	8,89%	1,24	8,18%
Autres frais de gestion	0,69	5,15%	0,54	3,81%	0,32	2,26%	0,25	1,76%	0,21	1,36%
Entretien du patrimoine	0,19	1,43%	0,39	2,77%	0,42	2,94%	0,39	2,72%	0,57	3,78%
Charges financières	0,46	3,38%	0,42	2,96%	0,96	6,67%	0,61	4,30%	0,43	2,82%
Charges locatives non récupérables	1,00	7,43%	0,77	5,49%	0,86	5,97%	0,86	6,04%	2,12	13,99%
Sous-total charges externes	3,52	26,13%	3,38	24,02%	3,88	27,05%	3,38	23,71%	4,56	30,14%
Amortissements nets ⁽³⁾	0,02	0,14%	0,02	0,13%	0,04	0,31%	0,04	0,31%	0,04	0,29%
Provisions nettes ⁽³⁾	0,42	3,10%	-0,71	-5,07%	0,22	1,54%	0,19	1,34%	0,14	0,92%
Sous-total charges internes	0,44	3,24%	-0,70	-4,94%	0,27	1,85%	0,24	1,66%	0,18	1,20%
Total	3,95	29,36%	2,69	19,08%	4,14	28,91%	3,62	25,37%	4,75	31,34%
Résultat courant	9,51	70,64%	11,39	80,92%	10,19	71,09%	10,64	74,63%	10,40	68,66%
Résultat exceptionnel	-0,01	-0,06%	-0,08	-0,54%	0,10	0,68%	0,00	0,03%	0,00	0,00%
Résultat net	9,50	70,58%	11,31	80,38%	10,28	71,78%	10,65	74,66%	10,40	68,66%
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	0,02	0,15%	-0,81	-5,75%	-0,32	-2,21%	0,00	0,00%	0,40	2,64%
Revenus distribués ⁽¹⁾	9,52	70,73%	10,50	74,63%	10,60	73,99%	10,65	74,66%	10,00	66,03%

⁽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 31/12/2024	Durant l'année 2025	Total au 31/12/2025
Fonds collectés	603 779 752	-2 530 548	601 249 204
+ Emprunts (hors ligne de crédit de trésorerie confirmée)	27 235 122	-794 113	26 441 009
+ Cessions d'immeubles	143 917 470	2 458 034	146 375 504
- Acquisitions d'immeubles et travaux immobilisés	-687 183 608	-2 933 742	-690 117 350
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	-67 220 799	-7 714 806	-74 935 605
- Frais d'acquisition non récupérables	-11 951 668		-11 951 668
- Frais et droits d'enregistrement prélevés sur la prime de fusion	-36 325 979		-36 543 468
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'actifs immobilier	6 514 336	6 140 526	12 654 862
Sommes restant à investir	-21 235 374	-5 374 649	-26 827 512

Tableau 7 - État des délais de paiement

	Délai de paiements fournisseurs						Délai de paiements clients					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
Tranche de retard de paiement												
Nombres de factures	28					810	3					1 501
Montant des factures en €	-737 953	6 486	2 798	40 742	246 091	296 117	-2 956 272	2 452	10 172	-150 273	8 937 243	8 799 593
Pourcentage des achats de l'exercice	-4,83%	0,04%	0,02%	0,27%	1,61%	1,94%						
Pourcentage du CA de l'exercice							-5,79%	0,00%	0,02%	-0,29%	17,49%	17,22%

Composition du patrimoine au 31 décembre 2025

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	7 678 605	470 300	8 148 905
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
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		2 457	14 578 605	685 300	15 263 905
Bureaux en Ile-de-France					
Avenue de la Libération 77000 MELUN	04/03/1991	868	1 735 794	0	1 735 794
4 Rue Stéphane Mony 78100 SAINT GERMAIN EN LAYE	01/01/2013	232	839 455	0	839 455
390 Rue d'Estienne d'Orves 92700 COLOMBES	01/01/2013	2 206	8 125 428	0	8 125 428
8 square Newton 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX (Indivision à 50 %)	01/01/2013	896	2 415 065	0	2 415 065
87 Rue du Château - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	01/01/2017	384	1 376 520	0	1 376 520
Sous-total bureaux en Ile-de-France		4 586	14 492 263	0	14 492 263
Bureaux en Régions					
31 Rue de Douai 59810 LESQUIN	06/01/1988	706	739 461	14 254	753 715
121 Boulevard Valmy 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	17/06/1991	5 044	3 849 550	74 243	3 923 792
Adromède Blue Park - Parc Magudas 33185 LE HAILLAN	24/02/2011	8 515	19 253 344	192 600	19 445 944
160 Rue d'Antibes 06400 CANNES	01/01/2013	289	490 000	0	490 000
43 Place de Jaude 63000 CLERMONT FERRAND	01/01/2013	591	1 100 000	0	1 100 000
Rue Entre Deux Bois 59154 CRESPIN	01/01/2013	5 394	10 504 900	0	10 504 900
Parc du Connemara 44240 LA CHAPELLE SUR ERDRE	01/01/2013	2 461	4 979 544	0	4 979 544
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	5 044 161	0	5 044 161
3 allée d'Helsinki 67300 SCHILTIGHEIM	27/05/2019	1 511	2 743 248	234 500	2 977 748
31 avenue Gustave Eiffel, 33600 PESSAC	14/06/2019	1 722	3 204 483	283 000	3 487 483
Z.I. La République 86000 POITIERS	01/01/2013	999	480 518	0	480 518
12 Rue Fonvielle - Rue Paul Mériel 31000 TOULOUSE	01/01/2013	969	1 950 000	0	1 950 000
Sous-total bureaux en Régions		31 582	57 144 378	798 597	57 942 975
TOTAL BUREAUX		38 626	86 215 246	1 483 897	87 699 142
Commerces à Paris					
1/3 Rue Caulaincourt - 75018 PARIS	01/01/2017	307	1 711 540	0	1 711 540
7/9 Place Denfert Rochereau - 75014 PARIS	01/01/2017	98	570 000	0	570 000
14 Rue du Faubourg Poissonnière - 75010 PARIS	01/01/2017	69	370 000	0	370 000
22 Rue des Petits Champs - 75002 PARIS	01/01/2017	296	2 012 143	0	2 012 143
108/110 Rue des Pyrénées - 75020 PARIS	01/01/2017	220	650 000	0	650 000
8 Rue de Belleville - 75020 PARIS	01/01/2017	723	2 500 000	0	2 500 000
66 Avenue Victor Hugo - 75016 PARIS	01/01/2017	82	1 550 000	0	1 550 000
80 Rue de Sèvres - 75007 PARIS	01/01/2017	114	1 570 000	0	1 570 000
76 Boulevard Beaumarchais - 75011 PARIS	01/01/2017	85	580 000	0	580 000
10 Rue des Lombards - 75004 PARIS	01/01/2017	360	1 860 000	0	1 860 000
48 Bis Quai de Jemmapes - 75010 PARIS	01/01/2013	91	315 000	0	315 000
34 Rue Dauphine - 75006 PARIS	01/01/2013	32	490 000	0	490 000
94 Rue Cambronne - 75015 PARIS	01/01/2013	43	334 000	0	334 000
70 Rue du Faubourg Poissonnière - 75010 PARIS	01/01/2013	29	180 000	0	180 000
125 Rue Ordener - 75018 PARIS	01/01/2013	120	790 000	0	790 000
67 Avenue Arnold Netter - 75012 PARIS	01/01/2013	27	165 000	0	165 000
5 Rue Franklin - 75016 PARIS	01/01/2013	76	485 816	0	485 816
99 Rue de Rennes - 75006 PARIS	01/01/2013	52	1 270 000	0	1 270 000
93 Boulevard Magenta - 75010 PARIS	01/01/2013	65	330 000	0	330 000
45 Bis Rue des Acacias - 75017 PARIS	01/01/2013	300	760 000	0	760 000
62 Boulevard Ornano - 75018 PARIS	01/01/2013	241	668 430	0	668 430
252 Rue du Faubourg Saint-Martin - 75010 PARIS	01/01/2013	58	170 000	0	170 000
206 Rue du Faubourg Saint-Antoine - 75012 PARIS	01/01/2013	165	670 000	0	670 000
8 Rue Brantome - 75003 PARIS	01/01/2013	173	520 000	0	520 000
26 Rue du Roi de Sicile - 75004 PARIS	01/01/2013	152	640 000	0	640 000

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 €)
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 Rochechouart - 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 Foucarde - 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 Cramosa - 75016 PARIS	01/01/2013	108	1 080 467	15 782	1 096 249
64 Rue de Passy - 75016 PARIS	01/01/2013	271	7 304 310	113 968	7 418 278
73 Boulevard Berthier - 13 Rue le Chatellier - 75017 PARIS	01/01/2013	145	476 225	6 986	483 211
71 Rue Guy Moquet - 75017 PARIS	01/01/2013	80	505 742	7 374	513 116
50 Rue Damrémont - 75018 PARIS	01/01/2013	90	427 741	5 821	433 562
98 Rue de Flandre - 75019 PARIS	01/01/2013	127	622 331	8 667	630 998
76 Boulevard Saint-Marcel - 75005 PARIS	01/01/2013	149	930 000	0	930 000
36/38 Cours de Vincennes - 75012 PARIS	01/01/2013	221	880 000	0	880 000
21/23 Boulevard Richard Lenoir - 75011 PARIS	01/01/2013	960	3 280 000	0	3 280 000
22 Place des Innocents - 75001 PARIS	01/01/2013	139	1 450 000	0	1 450 000
36 Rue de Rambuteau - 75003 PARIS	01/01/2013	1 243	4 900 000	0	4 900 000
6 Place Tristan Bernard - 64-66 Avenue des Ternes - 75017 PARIS	01/01/2013	146	1 820 000	0	1 820 000
369 Rue des Pyrénées - 75020 PARIS	21/07/1986	120	110 504	23 172	133 676
99 Rue des Orteaux - 75020 PARIS	02/10/1986	192	263 403	0	263 403
192 Rue Cardinet - 75017 PARIS	08/12/1986	146	185 988	36 054	222 042
121 Rue des Dames - 75017 PARIS	13/02/1987	37	109 763	0	109 763
124 Rue de Belleville - 75020 PARIS	29/06/1987	135	217 313	46 421	263 733
100 Rue de L'Ouest - 75014 PARIS	15/04/1988	74	180 136	38 036	218 172
84 Rue de Maubeuge - 75009 PARIS	22/06/1988	84	173 704	36 664	210 368
8 Rue de Montenotte / 24 Rue de l'Etoile - 75017 PARIS	03/08/1989	127	457 347	0	457 347
29 Rue Oberkampf - 75011 PARIS	27/09/1989	45	184 604	31 100	215 704
13 Rue Brezin - 75014 PARIS	02/10/1989	136	580 562	106 943	687 505
5 Avenue Gambetta - 75020 PARIS	27/12/1989	42	118 536	25 611	144 148
107 Avenue de Clichy - 75017 PARIS	14/03/1990	75	219 668	0	219 668
39 Rue Didot - 75014 PARIS	27/09/1990	15	92 720	19 818	112 538
1 à 3 Rue Palikao / 76 Boulevard de Belleville - 75020 PARIS	26/09/1991	74	333 101	7 500	340 602
10/12 Rue du Rendez-Vous - 75012 PARIS	30/10/1991	104	528 388	22 867	551 256
66 Rue Lafayette - 75009 PARIS	30/07/1998	229	346 059	70 889	416 948
27 Avenue de Marigny - 75008 PARIS	23/11/2016	128	3 620 000	373 512	3 993 512
131 Rue Saint-Denis - 75001 PARIS	15/12/2016	736	3 576 000	377 580	3 953 580
94 rue St Lazare - 75009 PARIS	13/11/2017	198	2 097 893	202 000	2 299 893
21 Rue Danielle Casanova - 75001 PARIS	01/01/2013	284	1 650 000	0	1 650 000
2 Rue Beccaria - 75015 PARIS	01/01/2013	220	830 000	0	830 000
39 Boulevard Raspail - 75007 PARIS	01/01/2013	68	860 000	0	860 000
17/19 Rue Desaix - 75015 PARIS	01/01/2013	207	1 313 310	0	1 313 310
43 Rue Juge / 6 Rue Violet - 75015 PARIS	01/01/2013	44	260 000	0	260 000
13 Rue Cambronne - 12 Rue Carrier Belleuse - 75015 PARIS	01/01/2013	18	230 000	0	230 000
31 Rue Fontaine - 75009 PARIS	01/01/2013	48	345 000	0	345 000
45 Boulevard de Clichy - 75009 PARIS	01/01/2013	456	1 971 000	0	1 971 000
56 / 56 Bis Rue Buzenval - 75020 PARIS	01/01/2013	620	2 020 000	0	2 020 000
257 Rue du Faubourg Saint Antoine - 75011 PARIS	01/01/2013	72	510 000	0	510 000
26, rue de Rivoli - 75004 PARIS	30/01/2018	180	7 398 605	734 800	8 133 405
104 Boulevard de Clichy - 75018 PARIS	29/10/2018	176	2 203 750	162 486	2 366 236
99 Rue de Rennes - 75006 PARIS	19/12/2019	107	2 570 000	194 900	2 764 900
132 rue de la Roquette - 75011 PARIS	05/06/2020	255	3 700 000	352 400	4 052 400
82 Avenue de Wagram - 75017 PARIS	12/03/2021	213	2 400 000	302 500	2 702 500
Sous-total commerces à Paris		15 288	106 405 572	3 478 958	109 884 530

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces * totales (en m²)	Prix hors taxes frais et droit (en €)	Frais d'acquisition (en €)	Total (en €)
Commerces en Ile-de-France					
ZAC du Plateau - 94500 CHAMPIGNY SUR MARNE	01/01/2017	1 405	1 746 890	0	1 746 890
39 Boulevard Bordier - 95370 MONTIGNY LES CORMEILLES	01/01/2017	2 019	4 404 900	0	4 404 900
50 Avenue de Paris / 35 Rue de Soisy - 95600 EAUBONNE	01/01/2013	120	143 840	4 010	147 850
259/261 Rue de Paris - "Le Méliès" - 93100 MONTREUIL	04/01/1990	727	1 283 459	0	1 283 459
12 Rue de Paris - 78560 LE PORT MARLY	01/01/2013	349	734 000	0	734 000
21 Rue du Marché - 92000 NANTERRE	01/01/2017	175	560 000	0	560 000
38 Avenue Franklin Roosevelt - 94300 VINCENNES	01/01/2017	161	400 000	0	400 000
30 Rue Montrosier - 92200 NEUILLY SUR SEINE	01/01/2013	60	360 000	0	360 000
80 Avenue d'Argenteuil - 92600 ASNIERES	01/01/2013	76	150 000	0	150 000
34 Avenue Victor Hugo - 92170 VANVES	01/01/2013	128	280 000	0	280 000
Place Salvator Allende - 94140 ALFORTVILLE	01/01/2013	765	1 136 000	0	1 136 000
224/226 Avenue Jean Jaurès - 92140 CLAMART	01/01/2013	201	550 000	0	550 000
17/27 Rue Jean Lolive - 93500 PANTIN	01/01/2013	679	710 000	0	710 000
Lieu-dit "Le Buisson" - 77370 NANGIS	01/01/2013	4 503	4 624 751	0	4 624 751
1 Rue Bokanowski - 38 Grande Rue - 92600 ASNIERES	01/01/2013	117	546 016	8 020	554 036
10 Rue Isidore Nerat / 13 Rue de Bondy - 93600 AULNAY SOUS BOIS	01/01/2013	123	504 843	7 115	511 958
9/11 Rue Gabriel Péri - 16 Boulevard de la Liberté - 92320 CHATILLON	01/01/2013	98	328 729	4 398	333 127
34 Place du Comte Haymon - 91100 CORBEIL ESSONNES	01/01/2013	274	485 002	6 468	491 470
35/41 Rue du Général de Gaulle - 95800 ENGHEN LES BAINS	01/01/2013	106	539 315	7 115	546 429
108 Grande Rue - 77300 FONTAINEBLEAU	01/01/2013	219	701 790	9 702	711 492
1 Rue des Marchands - 77400 LAGNY SUR MARNE	01/01/2013	181	477 688	6 080	483 768
53 Avenue Pierre Larousse - 92240 MALAKOFF	01/01/2013	78	263 887	3 493	267 380
7 Place des Arts - Centre Commercial Joli Mai - 92360 MEUDON LA FORET	01/01/2013	147	220 176	2 975	223 151
34 Ter Avenue du Maréchal Foch / Avenue Georges Clémenceau - 93360 NEUILLY PLAISANCE	01/01/2013	132	344 282	4 269	348 551
142 Grande Rue Charles de Gaulle / 1 Rue Edmond - 94130 NOGENT SUR MARNE	01/01/2013	88	478 698	6 727	485 425
6 Rue Boursier / 5 Rue Archangé - 91400 ORSAY	01/01/2013	156	377 433	4 916	382 349
11/13 Rue du Général de Gaulle - 78120 RAMBOUILLET	01/01/2013	118	391 449	5 045	396 495
198 Rue Houdan / Avenue de la Gare - 92330 SCEAUX	01/01/2013	69	460 319	6 209	466 529
9 Avenue du Général de Gaulle - 78140 VELIZY VILLACOUBLAY	01/01/2013	150	221 808	3 622	225 430
26 Avenue de Saint-Cloud / 19 Rue Georges Clémenceau - 78000 VERSAILLES	01/01/2013	99	614 658	8 538	623 196
Pac La Rocade - Z.I. Sud - 77120 COULOMMIERS	01/01/2013	1 747	2 550 000	0	2 550 000
35/37 Rue Emile Combes - 78800 HOUILLES	01/01/2013	486	670 000	0	670 000
158 Avenue Charles de Gaulle - 92700 COLOMBES	01/01/2013	737	2 460 000	0	2 460 000
60/62 Rue Maurice Thorez - 92000 NANTERRE	01/01/2013	276	710 000	0	710 000
32 Rue d'Angiviller / 79 Avenue du Général de Gaulle - 78120 RAMBOUILLET	01/01/2013	79	370 000	0	370 000
ZAC du Moulin - La Forge - Route de Pontault - 77680 ROISSY EN BRIE	01/01/2013	678	815 395	0	815 395
13 Avenue de la Victoire - 77100 MEAUX	01/01/2013	494	997 060	0	997 060
32 Avenue du Roule - 92200 NEUILLY SUR SEINE	08/01/1987	32	182 939	0	182 939
2 Place du Sancerrois - 78310 MAUREPAS	05/05/1988	242	198 184	39 179	237 363
38/44 Rue de la République / 1 Rue Fontaine - 93200 SAINT-DENIS	17/10/1988	187	592 874	0	592 874
Zac du Petit Noyer - 77340 PONTAULT COMBAULT	05/10/1989	952	1 088 913	0	1 088 913
4 Rue de Gisors - 95000 PONTOISE	26/10/1989	104	152 449	30 566	183 015
Résidence Albert 1er - 95600 EAUBONNE	05/12/1989	175	476 807	0	476 807
Rue de la Sablonnière - 94460 VALENTON	28/06/1990	1 286	1 019 228	0	1 019 228
Avenue de la Grange - 91330 YERRES	20/11/1990	1 092	509 974	112 469	622 444
52 Rue Pottier - 78150 LE CHESNAY	27/12/1991	193	474 421	10 214	484 635
1 Rue des Marchés - 95490 VAUREAL	27/05/1992	1 135	2 074 349	0	2 074 349
32 Avenue Pierre Brossolette - 92240 MALAKOFF	31/07/2009	5 930	21 882 806	0	21 882 806
Villa de l'Ecluse - 1 Av du Gal de Gaulle - 94700 MAISON-ALFORT	04/07/2008	284	914 110	0	914 110
27 et 29 Rue des Promenades - 77320 LA FERTE GAUCHER	29/12/2010	1 748	1 706 858	0	1 706 858
La Motte - Rue Victor Baltard - 77140 CLAYE SOUILLY	19/04/2011	6 151	14 009 690	283 300	14 292 990
35 Boulevard Victor Bordier - 95370 MONTIGNY LES CORMEILLES	12/10/2012	3 599	4 454 900	0	4 454 900
27 Rue Trébois - 92300 LEVALLOIS-PERRET	01/01/2013	58	390 000	0	390 000
38 Rue du Chemin de Fer - 77400 LAGNY SUR MARNE	01/01/2013	164	280 000	0	280 000
15 Rue du Mont Valérien - 92150 SURESNES	01/01/2013	282	525 000	0	525 000
Rue des Francs Sablons - 78370 PLAISIR	01/01/2013	3 182	1 900 000	0	1 900 000
5 Boulevard Pierre Mendès France - 77500 CHELLES	01/01/2013	182	520 000	0	520 000
2-8 Place Aribault - Avenue de la République - 77340 PONTAULT-COMBAULT	01/01/2013	511	1 590 000	0	1 590 000
99-103 Boulevard de Stalingrad - Rue Jules Lagaisse - 94400 VITRY SUR SEINE	01/01/2013	3 032	4 188 415	0	4 188 415
2, Avenue des Sablons Bouillants - 77100 MEAUX	27/12/2018	380	2 451 500	185 509	2 637 009
14 Boulevard de l'Oise - 95000 CERGY	27/12/2018	615	3 025 621	225 510	3 251 131
Sous Total Commerces en Ile-de-France		49 533	97 221 425	985 451	98 206 876

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces totales * (en m²)	Prix hors taxes frais et droit (en €)	Frais d'acquisition (en €)	Total (en €)
Commerces en Régions					
12 Rue Vasselot - 35100 RENNES	01/01/2017	141	530 000	0	530 000
ZAC de Langueux - 22360 LANGUEUX	01/01/2017	656	1 268 344	0	1 268 344
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	6 403 902	0	6 403 902
2/4/6 Place des Epars - 28000 CHARTRES	01/01/2017	434	3 052 752	0	3 052 752
3 carrefour de la Liberté - 76360 BARENTIN	01/01/2017	1 350	2 247 828	0	2 247 828
121 Boulevard de Valmy - 59650 VILLENEUVE D'ASCO	01/01/2017	3 218	3 970 000	0	3 970 000
115 Cours Fauriel - 42100 SAINT ETIENNE	01/01/2017	1 504	930 000	0	930 000
Centre Commercial de l'Isle d'Abeau - 38300 BOURGOIN JALLIEU	01/01/2017	1 188	5 760 000	0	5 760 000
10/22 Rue de Bourgogne - 2/18 rue des Vies Vieilles - 42300 ROANNE	01/01/2017	2 546	3 230 000	0	3 230 000
6 Rue Saint-François - 29000 QUIMPER	01/01/2017	393	1 000 000	0	1 000 000
Avenue de Bordeaux - 47300 VILLENEUVE SUR LOT	01/01/2013	1 561	1 830 190	0	1 830 190
11 Parlement Sainte-Catherine - 33000 BORDEAUX	01/01/2013	149	560 000	0	560 000
Centre Commercial du Centre Ville - 45800 SAINT JEAN DE BRAYE	01/01/2013	285	590 000	3 659	593 659
24 Rue Pigacière - 14000 CAEN	01/01/2013	269	310 000	0	310 000
Centre Commercial Givors II Vallées - 69700 GIVORS	19/05/1989	1 600	2 333 050	7 165	2 340 215
3 Bis / 5 Route d'Olivet - 45000 ORLEANS	01/01/2013	491	1 320 000	0	1 320 000
851 Avenue de la République - 59700 MARCQ EN BARCEUL	01/01/2013	400	500 000	0	500 000
Centre Commercial ATLANTIS - 44800 SAINT-HERBLAIN	01/01/2013	2 117	3 319 462	0	3 319 462
ZAC de la Condamine - 34430 SAINT-JEAN DE VEDAS	01/01/2013	867	1 300 000	0	1 300 000
35/37 Rue du Jeu des Enfants - 67000 STRASBOURG	01/01/2013	294	980 000	0	980 000
3 et 11 Place de l'Hôtel de Ville - 60200 COMPIEGNE	01/01/2013	143	761 202	10 349	771 551
La Plagne du Haut - Le Sikkim - 73210 MACOT LA PLAGNE	01/01/2013	196	780 000	0	780 000
4 Rue du Général Leclerc - 80000 AMIENS	01/01/2013	307	480 000	0	480 000
10 Boulevard Davout - 89000 AUXERRE	01/01/2013	294	310 000	0	310 000
82/86 Boulevard Carnot - 06400 CANNES	01/01/2013	383	1 261 025	0	1 261 025
19 Rue Jean Lecanuet - 76000 ROUEN	01/01/2013	716	1 040 000	0	1 040 000
76 Boulevard d'Angleterre - 85000 LA ROCHE SUR YON	01/01/2013	278	294 999	0	294 999
2 A 6 Rue Charles Saint-Venant - 59000 LILLE	01/01/2013	72	290 000	0	290 000
100 Cours Gambetta - 69007 LYON	01/01/2013	478	1 240 000	0	1 240 000
15 Rue Lepouze - 27000 EVREUX	01/01/2013	245	370 000	0	370 000
ZAC Confluence - 69002 LYON	01/01/2013	1 266	4 619 799	0	4 619 799
ZAC des Livraindières - Lieu-dit Champrier des Vallées - 28100 DREUX	01/01/2013	678	813 085	0	813 085
Lieu-dit "Vignes de la Justice" et "L'Abattoir" - 47150 MONTFLANQUIN	01/01/2013	3 300	2 910 000	0	2 910 000
Lieu-dit "Le Clousy" - Rue Georges Clémenceau - 85360 LONGEVILLE SUR MER	01/01/2013	1 455	3 804 900	0	3 804 900
La Gare - 69440 MORNANT	01/01/2013	1 459	3 560 000	0	3 560 000
ZAC Parc de Tesan - 30126 SAINT LAURENT DES ARBRES	01/01/2013	3 874	5 900 000	0	5 900 000
1/5/7 Avenue Forest et 29/31 Avenue Jean Jaurès - 8000 CHARLEVILLE MEZIERES	01/01/2013	2 287	1 600 000	0	1 600 000
Plan de Campagne - 13170 LES PENNES MIRABEAU	01/01/2013	854	790 000	0	790 000
1 Rue de la Hallebarde - 45000 ORLEANS	01/01/2013	580	1 630 000	0	1 630 000
47 Rue Montbéliarde - 1000 ST DENIS LES BOURG	01/01/2013	526	670 000	0	670 000
Avenue des Bates - 28100 DREUX	01/01/2013	447	570 000	0	570 000
ZA de Saint Martory - 31360 PORTET SUR GARONNE	01/01/2013	765	870 000	0	870 000
ZAC Plein Sud - 63170 AUBIERE	01/01/2013	871	1 570 000	0	1 570 000
ZAC du Clos aux Antes - 76350 TOURVILLE LA RIVIERE	01/01/2013	1 173	762 639	0	762 639
11 Allée du Haut du Poitou - 86360 CHASSENEUIL DU POITOU	26/07/2013	1 899	2 023 105	123 900	2 147 005
ZAC DU PASTRE II - 13400 AUBAGNE	20/12/2013	3 673	7 760 000	481 400	8 241 400
Avenue Pierre Mendès France - 45140 ST JEAN DE LA RUE	20/12/2013	2 370	3 510 864	212 100	3 722 964
50 Avenue des Fenots - 28100 DREUX	23/05/2014	7 879	8 316 102	170 000	8 486 102
119 Rue Nationale - 49300 CHOLET	29/09/2014	290	1 250 000	88 000	1 338 000
Centre Commercial "Les Amandiers" - 44230 SAINT SÉBASTIEN SUR LOIRE	25/09/1986	118	76 225	2 744	78 969
159 Rue Jean Zay - 45800 SAINT JEAN DE BRAYE	01/01/2013	165	133 050	0	133 050
13 Place Gordaine - 18000 BOURGES	12/06/1987	96	76 225	16 083	92 308
2 Rue Idrac - 31000 TOULOUSE	03/07/1987	184	350 633	69 974	420 607
ZAC des Charrières - "L'Emaude" - 21800 QUETIGNY LES DIJON	28/04/1988	642	462 835	9 757	472 592
ZAC de la Condamine - 34430 SAINT JEAN DE VEDAS	27/07/1988	507	375 375	7 851	383 226
Z.I. de la Vallée du Giers - Bâtiment F - 69700 GIVORS	01/01/2013	430	322 430	0	322 430
ZAC des Clouzeaux - 41410 SAINT GERVAIS LA FORET	27/10/1988	945	989 340	13 644	1 002 984
4 Rue Robert Turgot - 79000 NIORT	10/03/1989	506	314 045	0	314 045
Zone Commerciale de Cora - 60740 SAINT MAXIMIN	29/03/1989	1 317	1 270 323	25 764	1 296 087
Z.I. de la Vallée du Giers - 69700 GIVORS	12/09/1988	393	320 988	7 165	328 153
Route des Romains - 57100 THIONVILLE	01/06/1989	1 195	828 125	16 464	844 589
Forum Sud - Centre Commercial du Parc - Route Nationale 9 - 11100 NARBONNE	30/11/1989	769	457 347	0	457 347

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces * totales (en m²)	Prix hors taxes frais et droit (en €)	Frais d'acquisition (en €)	Total (en €)
Centre Commercial "Les Clairions" - 89000 AUXERRE	30/11/1989	955	649 516	12 653	662 169
Rue du Commerce - 21800 QUETIGNY LES DIJON	30/01/1990	304	300 325	6 784	307 109
Lotissement "L'Aurélienne" - 13200 ARLES	14/03/1990	1 000	629 941	12 958	642 899
Lotissement Mendès-France - 79000 NIORT	15/05/1990	700	552 885	0	552 885
Parc d'Activités des Sablons - 41350 VINEUIL	22/05/1990	400	254 072	5 946	260 017
ZAC de Monhauba - Résidence "Virgo" - 64000 PAU-LESCAR	12/06/1990	1 157	1 354 286	9 757	1 364 043
Parc d'Activités des Sablons - 41350 VINEUIL	22/10/1990	458	249 462	0	249 462
Parc de l'Aérodrome - Rue Blériot - Bâtiment 3 - 68000 COLMAR	11/12/1990	1 274	882 212	0	882 212
Rue Lavoisier - 59160 LOMME	15/02/1991	1 200	1 487 842	22 562	1 510 405
"Les Clairions" - 5 Rue des Fourneaux - 89000 AUXERRE	30/11/1989	860	504 134	0	504 134
Allée des Ailes - 03200 VICHY	14/02/1992	1 000	838 470	0	838 470
ZAC Saint-Michel - 83130 LA GARDE	06/04/1992	1 151	1 044 907	20 886	1 065 793
16/22/24 Rue de la Regratterie - 86000 POITIERS	26/10/1998	147	182 003	37 121	219 124
Avenue de l'Avenir - 59680 VILLENEUVE D'ASCQ	31/07/2008	10 479	20 427 926	1 243 200	21 671 126
20 Rue Saint-Exupéry - 38420 LE VERSOUD	11/12/2009	2 031	3 455 750	0	3 455 750
17 Avenue de Dordogne - 24200 SARLAT	11/12/2009	2 011	6 117 158	0	6 117 158
Avenue de la Croisette - 2600 VILLERS-COTTERETS	11/12/2009	1 698	1 327 951	0	1 327 951
Z.I. des Wallons - 2200 BRAINE	11/12/2009	886	966 908	0	966 908
Avenue du Château - 63570 BRASSAC LES MINES	11/12/2009	1 522	1 270 497	0	1 270 497
4 Rue des Glières / 16 Rue Royale - 74000 ANNECY	04/07/2008	1 689	8 152 582	0	8 152 582
ZAC de la Gibauderie / 3 Rue du Clos Marchand - 86280 SAINT-BENOIT	01/12/2010	2 500	3 500 000	0	3 500 000
Avenue de la Mer - 34400 LUNEL	28/12/2010	612	824 400	0	824 400
Rue Descartes - 2000 CHAMBRY	28/12/2010	2 683	2 774 020	0	2 774 020
Avenue Louis Barthou / Rue Bellus Mareilhac - 33000 BORDEAUX	28/12/2010	976	1 487 194	0	1 487 194
ZAC Grand Angles - 30133 LES ANGLÉS	30/12/2010	7 656	10 504 441	0	10 504 441
ZAC Jaux de Venette, Rue des Métiers - 60280 COMPIEGNE	10/10/2013	1 179	1 986 654	137 750	2 124 404
ZAC du Bas Terroir Rue de Tournai - 59119 WAZIERS	02/07/2015	6 562	7 404 900	352 000	7 756 900
10-12 Rue du Temple - 89000 AUXERRE	29/03/2016	526	684 893	75 500	760 393
25 Rue Thiers - 64100 BAYONNE	30/09/2016	165	1 290 000	91 450	1 381 450
35 Rue du Sauvage - 68100 MULHOUSE	16/12/2016	126	905 542	103 050	1 008 592
13 rue Michel Montaigne - 33000 BORDEAUX	10/02/2017	352	3 225 000	290 489	3 515 489
24 Rue Maurice Fonvielle - 31000 TOULOUSE	01/01/2013	600	1 170 000	0	1 170 000
Rue Marcel Queria - 35600 REDON	01/01/2013	560	569 960	0	569 960
Lieu-dit "Clos Bardy" - 47500 FUMEL	01/01/2013	1 000	165 000	0	165 000
44-46 Rue de la République - 8000 CHARLEVILLE MEZIERE	01/01/2013	473	950 000	0	950 000
41-43 Rue de la Victoire de la Marne - 52000 CHAUMONT	01/01/2013	677	885 000	0	885 000
22 Rue des Toiles - 2100 SAINT QUENTIN	01/01/2013	262	870 000	0	870 000
ZI de Domfront - Rte de Domfront - 61100 FLERS	01/01/2013	2 616	2 422 380	0	2 422 380
17 rue du Président Edouard Herriot - 69001 LYON	14/09/2018	275	3 950 000	260 372	4 210 372
14 Place d'Armes - 59300 VALENCIENNES	14/12/2018	443	2 450 000	266 050	2 716 050
172 Boulevard Gustave Flaubert - 63000 CLERMONT FERRAND	27/12/2018	397	2 872 000	199 800	3 071 800
Clos de la Cristole - 600 chemin de l'herbe - route nationale 7 - 84000 AVIGNON	27/12/2018	337	1 665 500	116 700	1 782 200
383 Route de Vienne - 69200 VENISSIEUX	27/12/2018	480	2 180 000	152 200	2 332 200
2/4 avenue de l'Impératrice - 64200 BIARRITZ	10/01/2019	105	1 300 000	89 767	1 389 767
336 avenue André Maginot - 37100 TOURS	20/07/2020	4 936	7 792 622	668 809	8 461 431
8 Rue Raoul Follereau - 37000 TOURS	21/05/2021	1 477	2 954 900	0	2 954 900
Sous Total Commerces en Province		137 064	225 607 946	5 441 823	231 049 770
TOTAL COMMERCES		201 885	429 234 943	9 906 233	439 141 176
Entrepôts et activités en Régions					
TOTAL ENTREPÔTS ET ACTIVITÉS		0	0	0	0
TOTAUX		240 511	515 450 189	11 390 130	526 840 318

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

Présentation des comptes annuels

État du patrimoine

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	+ 1 720 000,00	+ 1 558 720,00	+ 1 720 000,00	+ 1 558 720,00
Amortissements droits réels	- 962 260,70		- 888 334,94	
Concessions				
Amortissements concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissements de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	+ 514 692 449,43	+ 504 219 840,00	+ 514 062 344,08	+ 509 856 280,00
Immobilisations en cours				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	- 1 756 582,68		- 1 797 920,00	
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	+ 23 786 408,30	+ 24 905 348,30	+ 23 786 408,30	+ 24 093 428,30
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Total I (placements immobiliers)	537 480 014,35	530 683 908,30	536 882 497,44	535 508 428,30
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées	+ 4 452 751,05	+ 4 713 490,53	+ 4 533 222,45	+ 4 563 847,26
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)	4 452 751,05	4 713 490,53	4 533 222,45	4 563 847,26
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	+ 52 499,09	+ 52 499,09	+ 52 499,09	+ 52 499,09
Dépréciation des Immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+ 9 389 981,38	+ 9 389 981,38	+ 10 904 772,17	+ 10 904 772,17
Autres créances	+ 1 599 489,96	+ 1 599 489,96	+ 1 830 858,47	+ 1 830 858,47
Provision pour dépréciation des créances	- 5 004 667,25	- 5 004 667,25	- 5 726 987,73	- 5 726 987,73
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	+ 67 703,46	+ 67 703,46	+ 97 552,95	+ 97 552,95
Fonds de remboursement	+ 2 667 852,01	+ 2 667 852,01	+ 3 331 323,01	+ 3 331 323,01
Autres disponibilités	+ 2 228 592,51	+ 2 228 592,51	+ 3 870 474,55	+ 3 870 474,55
Total III (actifs d'exploitation)	11 001 451,16	11 001 451,16	14 360 492,51	14 360 492,51
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour Litiges et risques	- 100 000,00	- 100 000,00		
Dettes				
Dettes financières	- 40 759 911,54	- 40 759 911,54	- 38 844 594,51	- 38 844 594,51
Dettes d'exploitation	- 9 590,79	- 9 590,79	- 1 781 097,78	- 1 781 097,78
Dettes diverses	- 4 439 496,14	- 4 439 496,14	- 3 889 362,76	- 3 889 362,76
Dettes diverses/Distribution	- 9 080 660,17	- 9 080 660,17	- 9 571 873,76	- 9 571 873,76
Total IV (passifs d'exploitation)	-54 389 658,64	-54 389 658,64	- 54 086 928,81	- 54 086 928,81
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	+ 7 055,56	+ 7 055,56	+ 7 055,56	+ 7 055,56
Produits constatés d'avance			- 8 719,76	- 8 719,76
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)			+ 49 261,54	+ 49 261,54
Total V (comptes de régularisation)	7 055,56	7 055,56	47 597,34	47 597,34
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	498 551 613,48		501 736 880,93	
Valeur estimée du patrimoine *		492 016 246,91		500 393 436,60

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



Analyse de la variation des capitaux propres

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	31/12/2025
Capital				
Capital souscrit	437 025 375,00		-2 778 327,00	434 247 048,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission ou de fusion	146 455 389,68		247 779,00	146 703 168,68
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-96 096 033,17		-8 503 594,00	-104 599 627,17
Écarts d'évaluation				
Écarts de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable	896 575,00		571 299,00	1 467 874,00
Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés				
Plus-values	13 763 230,28		-1 006 226,33	12 757 003,95
Moins-values	-7 248 894,60		7 146 752,53	-102 142,07
Réserves				
Report à nouveau	6 934 379,58	6 859,16		6 941 238,74
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice N-1	30 578 252,10	-30 578 252,10		
Résultat de l'exercice N			29 625 741,33	29 625 741,33
Acompte sur distribution				
Acomptes sur distribution N-1	-30 571 392,94	30 571 392,94		
Acomptes sur distribution N			-28 488 691,98	-28 488 691,98
Acomptes sur cession d'actifs immobiliers				
Total général	501 736 880,93	0,00	-3 185 267,45	498 551 613,48

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

État des engagements hors bilan

Engagements donnés	Montant
Aval et cautions bancaires	
Échéances VEFA restantes	
Garanties hypothécaires sur emprunts	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	26 441 009
Emprunts et dettes financières divers	
Instruments financiers de couverture du risque de taux	
- Swap de taux sur emprunt hypothécaire	23 613 169
- Garantie de taux plafond sur emprunt hypothécaire	
Total	50 054 179

Engagements reçus	Montant
Aval et cautions bancaires locataires	2 685 572
Crédit Révolving non tiré au 31/12/2025	34 000 000
Instruments financiers de couverture du risque de taux	
- Swap de taux sur emprunt hypothécaire	23 613 169
- Garantie de taux plafond sur emprunt hypothécaire	
Total	60 298 741

Compte de résultat

	31/12/2025	31/12/2024
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	37 929 572,26	37 940 631,94
Charges facturées	6 911 083,60	7 343 833,16
Autres revenus locatifs	-5 935,49	38 614,67
Produits des participations contrôlées	851 572,42	958 352,69
Produits annexes		
Produits annexes	3 871 411,71	370 469,26
Reprises de provisions	1 747 920,00	2 239 628,08
Transferts de charges immobilières		630 954,66
Total I : Produits Immobiliers	51 305 624,50	49 522 484,46
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	6 911 083,60	7 343 833,16
Travaux de gros entretiens	227 774,39	292 185,35
Charges d'entretien du patrimoine locatif	1 405 329,84	823 495,32
Charges annexes		
Autres charges Immobilières	6 036 804,53	2 475 552,08
Dotations aux provisions pour gros entretiens	1 756 582,68	1 797 920,00
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	73 925,76	73 925,76
Dépréciations des titres de participations contrôlés		
Total II : Charges Immobilières	16 411 500,80	12 806 911,67
Résultat de l'activité immobilière (A=I-II)	34 894 123,70	36 715 572,79
Produits d'exploitation		
Transferts de charges d'exploitation		90 729,66
Divers produits d'exploitation	27 674,11	11,93
Rentrée sur créances irrécouvrables	162 694,63	85 596,68
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation		
Reprises de provision pour créances douteuses	2 245 230,80	1 401 507,35
Total I : Produits d'exploitation	2 435 599,54	1 577 845,62
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	3 529 331,16	3 640 247,69
Honoraires de souscription		77 952,00
Diverses charges d'exploitation	586 060,65	642 503,55
Pertes sur créances irrécouvrables	1 172 382,17	196 421,59
Dotations aux amortissements d'exploitation	49 261,54	53 739,80
Dotations aux provisions d'exploitation	100 000,00	
Dépréciation des créances douteuses	1 522 910,32	2 283 105,85
Total II : Charges d'exploitation	6 959 945,84	6 893 970,48
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (B=I-II)	-4 524 346,30	-5 316 124,86
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées	274 291,50	275 090,76
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	199 535,76	651 994,20
Reprises de provisions sur charges financières		
Total I : Produits financiers	473 827,26	927 084,96
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	1 118 080,42	1 588 646,69
Charges d'intérêts des comptes courants		1 242,87
Autres charges financières	99 782,91	169 769,89
Dépréciations sur charges financières		
Total II : Charges financières	1 217 863,33	1 759 659,45
Résultat financier (C=I-II)	-744 036,07	-832 574,49
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels		9 290 729,04
Reprise de provisions exceptionnelles		
Total I : Produits exceptionnels		9 290 729,04
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles		9 279 350,38
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles		9 279 350,38
Résultat exceptionnel (D=I-II)		11 378,66
Résultat de l'exercice (A+B+C+D)	29 625 741,33	30 578 252,10
Total général	54 215 051,30	61 318 144,08

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	Exercice 2025		Exercice 2024	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
Droits réels				
Bureaux				
Locaux commerciaux	757 739	1 558 720	831 665	1 558 720
Entrepôts et activités				
Total	757 739	1 558 720	831 665	1 558 720
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	86 215 246	76 680 000	86 250 854	81 670 000
Locaux commerciaux	428 477 204	427 539 840	427 811 490	428 186 280
Entrepôts et activités			-	-
Total	514 692 449	504 219 840	514 062 344	509 856 280
Immobilisations en cours				
Bureaux				
Locaux commerciaux				
Entrepôts et activités				
Participations contrôlées				
Titres de participation	23 786 408	24 905 348	23 786 408	24 093 428
Avances en compte courant et créances rattachées à des participations contrôlées				
Total	23 786 408	24 905 348	23 786 408	24 093 428
Total général	539 236 597	530 683 908	538 680 417	535 508 428

Titres de participation au 31 décembre 2025

	Valeurs comptables (en K€)	Valeurs estimées (en K€)	Résultat (en K€)*	Capitaux propres (en K€)	Quote-part détenue
MCF URBAN CONVENIENCE	4 453	4 713	274	4 539	1,57%
FIDIMMO	10 200	11 319	149	10 272	59,92%
EUREPA SUISSE*	13 586	13 586	703	3 440	35,00%

* L'exercice d'EUREPA SUISSE est clos le 30/09/2025, contrairement aux autres données indiquées dans ce tableau qui sont au 31/12/2025.

Annexe aux comptes annuels

INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025, 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 ont été établis conformément aux principes comptables généralement admis en France. La première application du règlement ANC n°2022-06 a conduit à un changement de méthode comptable. Les incidences de ce changement, décrites dans l'annexe, ont été comptabilisées conformément aux dispositions réglementaires.

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 BNP Paribas Real Estate Valuation France, expert immobilier indépendant. Celle-ci est reprise dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, pour sa valeur hors droits.

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

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

Dans le contexte économique actuel, la valorisation du patrimoine (détenu directement ou indirectement) a été établie conformément aux méthodes décrites dans la note d'information de la SCPI. Elle pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces

actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SCPI, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par les experts et arrêtées par la Société de Gestion sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

Évaluation des titres, parts et actions détenus par la SCPI

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

Plan pluriannuel d'entretien et provision pour gros entretiens

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

Évaluation des dépréciations sur créances immobilières

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

- Concernant la comptabilisation des loyers, les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.
- Quant aux risques locatifs et aux créances clients, une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Plus et moins-values sur cession d'immeubles locatifs

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

Prélèvements sur la prime d'émission

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

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

Fonds de remboursement

Afin de fluidifier le marché, un fonds de remboursement a été constitué au cours de l'exercice 2023 dans le cadre des dispositions de l'article 8-2° du titre 1 des statuts de la SCPI. Le fonds de remboursement est alimenté par les produits nets de cessions totales ou partielles des actifs de l'exercice, sur arbitrage de la Société de Gestion, dans un compte bancaire spécifique à l'actif du bilan.

Dans le cadre de cette disposition, la Société de Gestion a initialement limité le nombre de parts remboursables par ce fonds à 100 parts par porteur au prix de 175 €, et sur demande expresse des porteurs par retour de courrier transmis courant juillet 2023. En janvier 2024, un second courrier a été envoyé aux porteurs, limitant le nombre de parts remboursables par ce fonds à 200 parts au prix de 172 €. En juillet 2024, un troisième courrier a été envoyé aux porteurs, limitant le nombre de parts remboursables par ce fonds à 200 parts aux prix de 163 €.

En janvier 2025, un quatrième courrier a été envoyé aux porteurs, limitant le nombre de parts remboursables par ce fonds à 200 parts aux prix de 158 €. Enfin, en juillet 2025, un cinquième courrier a été envoyé aux porteurs, limitant le nombre de parts remboursables par ce fonds à 200 parts aux prix de 158 €.

Lors du remboursement des parts :

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

En contrepartie :

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

Au cours de l'exercice 2025, le fonds de remboursement a fait l'objet d'une alimentation complémentaire pour un produit net de cessions (totales ou partielles) représentant un montant total de 2 500 K€, soit une alimentation totale cumulée du fonds de remboursement de 12 500 K€. Pour rappel, conformément à la huitième résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 11 juin 2025, le montant maximal de la

dotation du fonds de remboursement a été fixé à 10 % du capital social effectif arrêté au 31/12 de l'année N-1, soit environ 43 703 K€. Les actifs immobiliers cédés au cours de l'exercice 2025 ayant permis l'alimentation du fonds de remboursement sont les suivants :

- 63 Ponthieu – Paris 8 (75) (28/11/2025) pour un montant de 2 095 K€
- Boulogne-Billancourt Bellevue (92) (28/10/2025) pour un montant de 405 K€

Le total des parts remboursées au 31/12/2025 représente 9 780 K€, soit un écart de remboursement constaté en capitaux propres de 81 K€. Nous précisons que le montant de 9 780 K€ représente les remboursements relatifs aux mois de juillet 2023 à novembre 2025 compris, effectivement réalisés avant le 31/12/2025. En effet, les remboursements relatifs aux mois de décembre 2025 ont été réalisés début 2026, de sorte qu'ils apparaîtront dans les comptes de l'exercice 2026. En intégrant ce mois complémentaire, le total des parts remboursées au 31/12/2025 représente 9 861 K€.

A fin décembre 2025, 174 067 parts sont en attente de retrait.



Tableau de passage « proforma » de l'exercice 2024 suite au reclassement de certaines opérations érigées par l'ANC

Libellés	Au 31/12/2024 (en €) Comptes Approuvés	Reclassements	Au 31/12/2024 (en €) Données comparatives
PRODUITS IMMOBILIERS			
Loyers	37 940 631,94 €		37 940 631,94 €
Charges facturées	7 343 833,16 €		7 343 833,16 €
Autres revenus locatifs	38 614,67 €		38 614,67 €
Produits des participations contrôlées	958 352,69 €		958 352,69 €
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	46 281 432,46 €		46 281 432,46 €
Produits annexes	370 469,26 €	9 272 405,82 €	9 642 875,08 €
Reprises de provisions	2 239 628,08 €		2 239 628,08 €
Transferts de charges immobilières	630 954,66 €	-630 954,66 €	- €
PRODUITS ANNEXES	3 241 052,00 €	8 641 451,16 €	11 882 503,16 €
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	49 522 484,46 €	8 641 451,16 €	58 163 935,62 €
CHARGES IMMOBILIÈRES			
Charges ayant leur contrepartie en produits	7 343 833,16 €		7 343 833,16 €
Travaux de gros entretiens	292 185,35 €		292 185,35 €
Charges d'entretien du patrimoine locatif	823 495,32 €		823 495,32 €
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	8 459 513,83 €		8 459 513,83 €
Autres charges Immobilières	2 475 552,08 €	8 647 387,84 €	11 122 939,92 €
Dotations aux provisions pour gros entretiens	1 797 920,00 €		1 797 920,00 €
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	73 925,76 €		73 925,76 €
Dépréciations des titres de participations contrôlés	- €		- €
CHARGES ANNEXES	4 347 397,84 €	8 647 387,84 €	12 994 785,68 €
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES	12 806 911,67 €	8 647 387,84 €	21 454 299,51 €
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A=I-II)	36 715 572,79 €	-5 936,68 €	36 709 636,11 €
PRODUITS D'EXPLOITATION			
Transferts de charges d'exploitation	90 729,66 €	-90 729,66 €	- €
Divers produits d'exploitation	11,93 €	18 323,61 €	18 335,54 €
Rentrées sur créances irrécouvrables	85 596,68 €	- €	85 596,68 €
Reprises d'amortissement d'exploitation	- €		- €
Reprises de provision d'exploitation	- €		- €
Reprises de provision pour créances douteuses	1 401 507,35 €		1 401 507,35 €
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION	1 577 845,62 €	-72 406,05 €	1 505 439,57 €
CHARGES D'EXPLOITATION			
Commissions de la société de gestion	3 640 247,69 €	-28 342,50 €	3 611 905,19 €
Honoraires de souscription	77 952,00 €	-77 952,00 €	- €
Diverses charges d'exploitation	642 503,55 €	6 123,11 €	648 626,66 €
Pertes sur créances irrécouvrables	196 421,59 €		196 421,59 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	53 739,80 €		53 739,80 €
Dotations aux provisions d'exploitation	- €		- €
Dépréciation des créances douteuses	2 283 105,85 €		2 283 105,85 €
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION	6 893 970,48 €	-100 171,39 €	6 793 799,09 €
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (B=I-II)	-5 316 124,86 €	27 765,34 €	-5 288 359,52 €

LIBELLÉS	Au 31/12/2024 (en €) Comptes Approuvés	Reclassements	Au 31/12/2024 (en €) Données comparatives
PRODUITS FINANCIERS			
Dividendes des participations non contrôlées	275 090,76 €		275 090,76 €
Produits d'intérêts des comptes courants	- €		- €
Autres produits financiers	651 994,20 €		651 994,20 €
Reprises de provisions sur charges financières	- €		- €
TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS	927 084,96 €		927 084,96 €
CHARGES FINANCIÈRES			
Charges d'intérêts des emprunts	1 588 646,69 €		1 588 646,69 €
Charges d'intérêts des comptes courants	- €	1 242,87 €	1 242,87 €
Autres charges financières	171 012,76 €	-1 242,87 €	169 769,89 €
Dépréciations sur charges financières	- €		- €
TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES	1 759 659,45 €		1 759 659,45 €
RÉSULTAT FINANCIER (C=I-II)	-832 574,49 €		-832 574,49 €
PRODUITS EXCEPTIONNELS			
Produits exceptionnels	9 290 729,04 €	-9 290 729,04 €	- €
Reprise de provisions exceptionnelles	- €		- €
TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS	9 290 729,04 €	-9 290 729,04 €	- €
CHARGES EXCEPTIONNELLES			
Charges exceptionnelles	9 279 350,38 €	-9 268 900,38 €	10 450,00 €
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	- €		- €
TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES	9 279 350,38 €	-9 268 900,38 €	10 450,00 €
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (D=I-II)	11 378,66 €	-21 828,66 €	-10 450,00 €
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (A+B+C+D)	30 578 252,10 €		30 578 252,10 €

L'Autorité des Normes Comptables (ANC) a adopté le 4 novembre 2022 le projet de règlement n° 2022-06 modifiant le plan comptable général dans l'objectif de moderniser les états financiers et la nomenclature des comptes.

Ce règlement s'applique obligatoirement à compter du 1^{er} janvier 2025.

Les principaux changements portent notamment sur :

1. une nouvelle définition et présentation du résultat exceptionnel,
2. la suppression de la technique du transfert de charges,
3. une modernisation du plan de comptes, la modernisation et la réduction des modèles d'états financiers ainsi que la nouvelle présentation des informations en annexes.

La première application de ce règlement constitue un changement de méthode comptable (PCG art. 122-1), résultant d'un changement de réglementation comptable.

Selon l'article 27 de l'ANC n° 2022-06, les dispositions de ce nouveau règlement s'appliquent sans impacter les comptes antérieurs, sauf pour les reclassements nécessaires afin de se conformer aux nouveaux modèles de bilan et de compte de résultat lors du premier exercice d'application.

Compléments d'informations relatifs à l'état du patrimoine

État des immobilisations locatives

Éléments	Valeurs brutes au 01/01/2025	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2025
Droits réels	1 720 000,00			1 720 000,00
Concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Terrains et Constructions locatives	514 062 344,08	2 933 742,07	2 303 636,72	514 692 449,43
Immobilisations en cours				
Total	515 782 344,08	2 933 742,07	2 303 636,72	516 412 449,43

État des amortissements des immobilisations locatives

Éléments	Amortissement au 01/01/2025	Augmentation	Diminution	Amortissement au 31/12/2025
Droits réels	888 334,94	73 925,76		962 260,70
Concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Total	888 334,94	73 925,76		962 260,70

État des provisions liées aux placements immobiliers

Éléments	Provisions au 01/01/2025	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2025
Dépréciation exceptionnelle immobilisations locatives				
Gros entretiens	1 797 920,00	1 756 582,68	1 797 920,00	1 756 582,68
Provisions pour risques et charges				
Total	1 797 920,00	1 756 582,68	1 797 920,00	1 756 582,68

État des provisions pour gros entretiens

	Montant provision au 01/01/2025	Dotations		Reprises			Montant provision 31/12/2025
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	Travaux effectués	Vente d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	
Dépenses sur 2025	1 467 000,00			227 774,39	1 189 225,61	50 000,00	
Dépenses sur 2026	184 320,00		1 532 680,83		184 320,00		1 532 680,83
Dépenses sur 2027	144 600,00		220 735,18		144 600,00		220 735,18
Dépenses sur 2028	2 000,00		1 900,00		2 000,00		1 900,00
Dépenses sur 2029			1 266,67				1 266,67
Dépenses sur 2030							
Total PGE	1 797 920,00		1 756 582,68	227 774,39	1 520 145,61	50 000,00	1 756 582,68

État des titres financiers

Éléments	Valeurs brutes au 01/01/2025	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2025
Immobilisations financières contrôlées	23 786 408,30			23 786 408,30
Immobilisations financières non contrôlées	4 533 222,45		80 471,40	4 452 751,05
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Total	28 319 630,75		80 471,40	28 239 159,35

État des échéances des créances et des dettes

Créances	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
Actifs immobilisés	52 499,09	52 499,09	
Créances locataires	9 389 981,38	9 389 981,38	
Autres créances	1 599 489,96	1 599 489,96	
Charges constatées d'avance			
Autres comptes de régularisation	7 055,56	7 055,56	
Total	11 049 025,99	11 049 025,99	

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	40 759 911,54	32 589 073,30		8 170 838,24
Dettes d'exploitation	9 590,79	9 590,79		
Dettes diverses	4 439 496,14	4 439 496,14		
Dettes diverses / Distributions	9 080 660,17	9 080 660,17		
Produits constatés d'avance				
Total	54 289 658,64	46 118 820,40		8 170 838,24

État des provisions liées aux créances clients

Éléments	Provisions au 01/01/2025	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2025
Dépréciations des créances clients	5 726 987,73	1 522 910,32	2 245 230,80	5 004 667,25
Total	5 726 987,73	1 522 910,32	2 245 230,80	5 004 667,25

Compléments d'informations relatifs aux capitaux propres

État des capitaux propres

	Valeurs brutes au 01/01/2025	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2025
Capital	437 025 375,00	665 091,00	3 443 418,00	434 247 048,00
Prime d'émission	83 764 033,67	247 779,00		84 011 812,67
Prélèvement sur prime d'émission	-59 770 054,19	-8 286 105,22		-68 056 159,41
Prime de fusion	62 691 356,01			62 691 356,01
Prélèvement sur prime de fusion	-36 325 978,98	-217 488,78		-36 543 467,76
Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable	896 575,00	571 299,00		1 467 874,00
Ecarts de réévaluation				
Plus ou Moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	6 514 335,68	-1 006 226,33	-7 146 752,53	12 654 861,88
Total	494 795 642,19	-8 025 651,33	-3 703 334,53	490 473 325,39

Affectation du résultat N-1

Éléments	Montant au 01/01/2025	Résultat N-1	Acomptes versés	Montant au 31/12/2025
Report à Nouveau	6 934 379,58	30 578 252,10	30 571 392,94	6 941 238,74
Total	6 934 379,58	30 578 252,10	30 571 392,94	6 941 238,74

Compléments d'informations relatifs au compte de résultat

Éléments	Valeurs 31/12/2025	Valeurs 31/12/2024	Variations
Autres Charges immobilières	1 266 058,56	840 858,14	425 200,42
Charges locatives non récupérables	674 085,56	1 065 102,64	-391 017,08
Frais d'acquisitions et d'arbitrages, honoraires divers	656 623,69	569 591,30	87 032,39
Impôts et taxes non récupérables	3 440 036,72		3 440 036,72
Total	6 036 804,53	2 475 552,08	3 561 252,45

Produits annexes immobiliers			
Produits annexes	3 865 476,22	370 469,26	3 495 006,96
Transfert de charges sur honoraires d'acquisitions			
Transfert de charges sur honoraires de ventes		602 612,16	-602 612,16
Transfert de charges sur prime d'émission		28 342,50	-28 342,50
Total	3 865 476,22	1 001 423,92	2 864 052,30

Éléments	Valeurs 31/12/2025	Valeurs 31/12/2024	Variations
Autres Charges d'exploitation			
Honoraires divers (dont commissaires aux comptes, expert immobilier et dépositaire)	406 234,71	423 802,54	-17 567,83
Impôts et taxes (CVAE, CFE, TVA déductible non récupérable)	117 504,40	132 143,52	-14 639,12
Autres charges d'exploitation	62 321,54	86 557,49	-24 235,95
Total	586 060,65	642 503,55	-56 442,90

Produits d'exploitation			
Transfert de charges d'exploitation		90 729,66	-90 729,66
Autres produits d'exploitation	27 674,11	11,93	27 662,18
Total	27 674,11	90 741,59	-63 067,48

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

Au cours de l'exercice 2025, 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

Postérieurement à la clôture, votre SCPI a signé des promesses de vente sur 3 actifs devenus improductifs, à St-Sébastien-sur-Loire (44), Paris (3^{ème}) et Venette (60), pour un prix global de 2,4 M€, légèrement inférieur à la valeur d'expertise et à la valeur nette comptable.

En avril 2026, votre SCPI FICOMMERCE a passé son audit de suivi annuel pour son année N+2.

Depuis le début d'année 2026, le contexte géopolitique avec la guerre en Iran marque de son empreinte et représente un bouleversement majeur. Le déclenchement du conflit a engendré une flambée des prix énergétiques avec en répercussion une remontée de la prime de risque laissant présager un scénario de resserrement monétaire prochain très probable. Ces événements manquant pourraient impacter les marchés immobiliers de manière plus ou moins significatives.

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

	Montant total	Montant par part
Nombre de parts au 31/12/2025 : 2 838 216		
Placements immobiliers	541 932 765,40	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	-43 381 151,92	
Valeur comptable	498 551 613,48	175,66
Valeur vénale des immobilisations locatives	535 397 398,83	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	-43 381 151,92	
Valeur de réalisation	492 016 246,91	173,35
Commissions de souscription au moment de la reconstitution 10 % HT du prix de souscription		
Total	59 000 121,05	
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 7,28 %	38 984 842,53	
Total	38 984 842,53	
Valeur de reconstitution	590 001 210,49	207,88

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

Organisation du dispositif de conformité et de contrôle de FIDUCIAL Gérance

La gestion de votre SCPI est assurée par FIDUCIAL Gérance, Société de Gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) au titre de la Directive 2011/61/UE en date du 27 mai 2008 et du 15 mai 2014 sous le numéro GP-08000009.

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement général de l'AMF, FIDUCIAL Gérance a mis en place et maintient opérationnel un dispositif de conformité et de contrôle interne piloté par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) couvrant le contrôle interne, la déontologie, les risques opérationnels, la gestion des conflits d'intérêt, la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme. Le RCCI conseille et assiste également la Direction Générale et les collaborateurs de FIDUCIAL Gérance afin que la Société de Gestion de portefeuille exerce son activité conformément aux dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables.

Le RCCI est rattaché hiérarchiquement à la Direction Générale de FIDUCIAL Gérance. Il rend régulièrement compte de ses travaux et recommandations à la Direction Générale, au Conseil d'Administration, au Comité de Coordination de Conformité, Contrôle Interne groupe (4Ci) et Comité des Risques, de la société.

Le dispositif de conformité et de contrôle interne de FIDUCIAL Gérance est articulé autour des principes suivants :

- le respect de la réglementation et de son programme d'activité ;
- l'existence d'un corpus de procédures formalisées ;
- la séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle interne ;
- la couverture de l'ensemble des activités de la Société ;
- un dispositif de suivi des risques ;
- un suivi et contrôle des prestataires.

Le dispositif de contrôle s'organise en trois niveaux :

- Le contrôle permanent de 1^{er} niveau est réalisé par les collaborateurs des directions opérationnelles préalablement ou simultanément à l'exécution des opérations qu'ils réalisent dans le cadre de leur fonction. Il s'agit du socle indispensable du système de contrôle interne.
- Le contrôle permanent de 2^{ème} niveau est réalisé par le RCCI. Il vérifie notamment le respect de la réglementation et des règles professionnelles, la conformité et la mise en œuvre de procédures ainsi que l'existence et la pertinence des contrôles de 1^{er} niveau.
- Les contrôles périodiques (dits contrôles de 3^{ème} 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.

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

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.

Par les Commissaires aux Comptes

Les Commissaires aux Comptes auditent et vérifient les comptes de votre SCPI et opèrent aussi des revues périodiques du dispositif de contrôle interne mis en place au sein de la Société de Gestion.

2 Rue Dufrénoy PARIS (16^{ème})
Exemple d'un investissement déjà réalisé
par la SCPI FICOMMERCE -
ne préjuge pas des investissements futurs.



Politique de rémunération

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

Compte tenu de l'analyse de ces fonctions, **huit (8)** collaborateurs ont été identifiés, pour l'exercice 2024-2025, comme preneurs de risque et ce, aux termes de l'analyse faite lors des délibérations du Comité de Rémunération réuni le 20 mai 2025.

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

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

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

- la nature et la complexité de l'activité de la Société de Gestion : la Société de Gestion gère des produits complexes et des produits non complexes (SCPI et FIA par objet) ;

- le niveau de la rémunération variable des collaborateurs et la ventilation entre rémunération fixe et rémunération variable.

Le comité de rémunération, mis en place au niveau du Conseil d'Administration de FIDUCIAL Gérance, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an. La dernière réunion s'est tenue le **20 mai 2025** et la prochaine réunion aura lieu le **19 mai 2026**.

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 2024-2025 a représenté 3,6 millions d'euros pour un effectif de 73 personnes au 30 septembre 2025.

Ce montant total se décompose en :

- Montant total des rémunérations fixes versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : 3,4 millions d'euros soit 95 % 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 5 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.

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



39 Boulevard Raspail PARIS (7^{ème})
Exemple d'un investissement déjà réalisé
par la SCPI FICOMMERCE -
ne préjuge pas des investissements futurs.

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 2025.

I/ Présentation Générale

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

FICOMMERCE est une SCPI à dominante « Commerces », ce type d'actifs représentant 84,9 % des immeubles gérés, les bureaux : 14,9 % et les locaux d'activités et entrepôts : 0,2 %.

Notre SCPI à dominante « commerce » reste résiliente par rapport au marché des SCPI orientées commerce, sa performance globale annuelle 2025 s'établissant à 5,10 % alors que la moyenne en SCPI Commerces s'élève à 4,11 %.

II/ Gestion locative du Patrimoine

La superficie des 281 actifs immobiliers qui composent le patrimoine de notre SCPI au 31 décembre 2025 est de 240 511 m² ; ils sont occupés par un nombre de locataires permettant de générer des loyers quittancés de 37,93 M€. La valeur estimée de cet ensemble est de 535,4 M€, comprenant les participations ci-après, lesquelles représentent un total de 29,6 M€ :

- La participation de 59,92 % dans le fonds de fonds immobilier Fidimmo,
- La participation de 35 % dans la société Eurepa en Suisse,
- La participation de 1,57 % dans le fonds MCF Retail High Income.

La valeur du patrimoine de votre SCPI s'est relativement maintenue avec un repli de 0,87 %.

À périmètre constant, il est constaté une baisse de la valeur vénale des actifs détenus en direct de 0,6 % par rapport à 2024, ce qui confirme une certaine résilience du patrimoine de la SCPI, en considération de la situation du marché immobilier sur l'exercice.

La valeur comptable, c'est-à-dire la valeur enregistrée dans le bilan comptable, s'établit à 175,66 € par part. La valeur de réalisation, c'est-à-dire la somme de la valeur vénale des immeubles, telle qu'elle résulte de leur expertise annuelle, augmentée de la valeur nette des autres actifs de la Société, s'établit à 173,35 € 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 207,88 € par part.

Le taux d'occupation financier annuel moyen s'établit cette année à 94,12 %, en baisse de 1,6 point par rapport à l'exercice précédent (95,72 % en 2024). Votre Conseil de Surveillance reste attentif à son évolution.

Nous vous confirmons que toutes les clauses d'indexation des loyers sont appliquées. Le prélèvement automatique des loyers pour permettre un meilleur suivi des encaissements est généralisé à l'ensemble des locataires. Un accompagnement de proximité des locataires est continuellement assuré par la Société de Gestion. Au titre de l'exercice, il est constaté une forte tension sur les encaissements. La Société de Gestion a été contrainte de mettre en place des échéanciers pour les locataires en difficulté.

Toutefois, des procédures en recouvrement sont à noter, nécessitant la comptabilisation de provisions pour dépréciation des créances douteuses, étant précisé que celles-ci sont en repli par rapport à l'exercice 2024 (5,0 M€ contre 5,7 M€ en 2024).

III/ Investissements - Arbitrages

Votre Conseil de Surveillance reste vigilant sur les actions menées en vue de procéder à des arbitrages curatifs concernant le patrimoine de votre SCPI et ainsi nous séparer de locaux devenus trop difficiles à louer, matures ou obsolètes. Conformément au plan d'arbitrages mis en place et en vue de redonner à notre SCPI une dynamique en se repositionnant sur des actifs plus pérennes et adaptés, notamment, en matière de normes techniques et environnementales, **trois (3)** actifs ont été vendus au cours de l'exercice. Dans l'ensemble, le montant des arbitrages sur l'exercice 2025 s'élève à **3,1 M€** net vendeur, supérieur de **20 %** à la dernière valeur d'expertise globale et permettant de dégager une plus-value brute de **+35 %** par rapport à la valeur nette comptable.

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.

Au cours de l'exercice, notre SCPI s'est principalement consacrée à la création de valeur sur des actifs existants. Aucun nouvel investissement n'a été réalisé. Cependant, la Société de Gestion demeure en veille et des actifs immobiliers sont étudiés. Au 1^{er} trimestre 2026, un actif a été identifié par la Société de Gestion et est actuellement en due diligence exclusive. En cas d'aboutissement de ce projet d'investissement, le taux de rendement initial est de 8 % acte en mains.

IV/ Développement durable

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 98 actifs sont concernés, représentant 35 % du patrimoine de la SCPI et 80 % de la surface du portefeuille. Votre Société de Gestion, dans cette perspective, a commencé à mettre en place une politique de certification « BREEAM in Use » portant sur deux (2) actifs du patrimoine de votre SCPI, à savoir : les actifs de LA CHAPELLE-SUR-ERDRE (niveau « good ») et du HAILLAN (niveau « very good » pour la part 2 : Building Management). En outre, votre SCPI a obtenu le label ISR Immobilier au premier semestre 2024.

En outre, conformément à l'article L.111-3-5 de la loi n°2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités, votre SCPI a étudié deux projets d'implantation de points de charge ERP/IGH avec l'installation de bornes électriques sur les parkings des sites de COLOMBES (92700) – 390 Rue d'Estienne d'Orves (projet terminé à date) et de LA CHAPELLE-SUR-ERDRE (44240) – 94-98 Rue Leinster.

V/ Résultats - Dividendes

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 19 mars 2026.

La Société de Gestion nous a proposé son projet de rapport annuel rendant compte des activités de la SCPI en 2025.

Les produits de l'activité immobilière (hors « autres revenus locatifs ») s'élèvent à 45,7 M€, en baisse de 1,2 % par rapport à ceux de l'exercice 2024, intégrant des produits issus du fonds de fonds Fidimmo, ainsi que des participations MCF Retail High Income et Eurepa. Le résultat de

l'exercice ressort à 29,6 M€, en baisse de 3,11 % par part (10,40 € contre 10,65 € en 2024).

Le dividende de l'exercice est de 10,70 € par part dont 0,70 € est prélevés sur la réserve de plus-values immobilières (PVI) ce qui permet un léger renforcement du report à nouveau atteignant 2,85 € par part (2,43 € par part en 2024).

VI/ Marché des parts – Outils de liquidité

Le nombre de parts au 31 décembre 2025 s'établissait à 2 838 216 parts, en baisse du fait de retraits supérieurs aux souscriptions. Au cours de l'exercice 2025, la collecte brute s'est élevée à 0,9 M€. Au 31 décembre 2025, 174 067 parts sont en attente de retrait représentant 6,13 % de la capitalisation totale de la SCPI, en diminution par rapport à l'exercice 2024 (7,90 % de la capitalisation totale de la SCPI).

Les parts de notre SCPI ont enregistré de légères modifications dans leur répartition au capital. Elles sont en effet détenues au 31/12/2025 à hauteur de 57,91 % par des personnes physiques et de 42,09 % par des personnes morales, dont une part significative est détenue par des institutionnels, reflétant une légère baisse de la détention par les personnes physiques et les institutionnels par rapport à 2024, étant précisé que les personnes morales hors institutionnels sont en augmentation.

En vue d'améliorer la fluidité du marché des parts, l'activation du fonds de remboursement s'est poursuivie sur l'exercice afin de permettre aux associés, éprouvant le besoin de sortir du capital, d'être en mesure de le faire. 19 435 parts ont eu recours au fonds de remboursement sur l'exercice, lequel a été alimenté par les produits nets de cessions totales ou partielles des actifs de l'exercice. A ce titre, en considération d'une recommandation de l'Autorité des marchés financiers concernant le fonctionnement du fonds de remboursement, une résolution à caractère extraordinaire est soumise à votre vote afin de préciser lesdites modalités dans les statuts puis au sein de la note d'information.

Sur l'exercice 2025, il est constaté une meilleure dynamique sur le marché des parts avec une baisse des demandes de retrait de l'ordre de 40 % par rapport à l'exercice 2024. Au cours du 1^{er} trimestre 2026, la tendance se confirme : davantage de souscriptions et moins de retraits.

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

Dans cette perspective, l'opération juridique consistant en la division par trois (3) de la valeur nominale de la part pour la fixer à 51 € en augmentant corrélativement le nombre de parts sociales de votre SCPI par création et émission de parts sociales nouvelles selon le rapport d'échange suivant : une part sociale ancienne d'une valeur nominale de 153 euros donnant droit à trois parts sociales nouvelles d'une valeur nominale de 51 euros, a pris effet au 1^{er} janvier 2026. L'objectif de cette opération est de toucher un panel d'investisseurs plus large, d'instaurer de la souplesse en matière de collecte et, ainsi, rendre plus attractive notre SCPI. Cette opération est ainsi sans impact sur l'exercice 2025.

Pour mémoire, à date, les outils de gestion de la liquidité adoptés statutairement n'ont pu être mis en œuvre et ce, en considération du positionnement actuel des acteurs de la place.

VII/ Comptes annuels – Projets de résolutions

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

Nous vous proposons, en conséquence, d'approuver les comptes et les conventions repris dans les rapports des Co-Commissaires aux Comptes qui ont été présentés au Conseil de Surveillance et acceptés par lui, ainsi que l'ensemble des résolutions qui vous sont proposées par la Société de Gestion.

En plus des résolutions ordinaires classiques, des résolutions extraordinaires sont présentées visant à préciser les modalités de fonctionnement du fonds de remboursement et à adapter les statuts aux évolutions réglementaires récentes comme précisé ci-dessus.

Les membres du Conseil de Surveillance se sont prononcés favorablement à la présentation des résolutions tant à caractère ordinaire et qu'à caractère extraordinaire.

VIII/ Modalités de vote et tenue de l'Assemblée Générale

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

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

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 2028. Les membres sortants sollicitent le renouvellement de leur mandat.

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

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

Prenez soin de vous et de vos proches.

Pour le Conseil de Surveillance
CARDIF ASSURANCE VIE

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

Rapport sur les comptes annuels

SCPI FICOMMERCE

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

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels Exercice clos le 31 décembre 2025

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 2025, 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 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observations

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les points suivants exposés dans les notes « Informations sur les règles générales d'évaluation » et « Evénements postérieurs à la clôture de l'exercice » de l'annexe des comptes annuels relatifs au changement de méthode comptable, aux transactions post-clôture et aux impacts probables du conflit iranien.

Justification des appréciations

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Responsabilités de la société de gestion

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

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

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

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

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

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

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

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

En outre :

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

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

Fait à Paris et Lyon, le 12 mai 2026

Les commissaires aux comptes

Cabinet ESCOFFIER

Sylvie CASTEL-SAMES

Cailliau Dedouit et Associés

Stéphane LIPSKI

Rapport spécial

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

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025)

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

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

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

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L. 214.106 du code monétaire et financier, relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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

CONVENTION SOUMISE A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

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

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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

1 – Commissions de gestion

La société de gestion FIDUCIAL GERANCE perçoit une commission de gestion sur les produits locatifs hors taxes encaissés et les produits financiers nets de l'exercice.

Au titre de la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2025, cette commission a été perçue à hauteur de 9.3 % HT soit un montant comptabilisé de 1 452 036.95 € HT.

Au titre de la période du 1^{er} juillet 2025 au 31 décembre 2025, conformément à la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 24 juin 2025, cette commission a été perçue à hauteur de 9.5 % hors taxes, soit un montant comptabilisé de 2 077 294.21 € HT.

Le montant comptabilisé en charges, à ce titre, sur l'exercice est de 3 529 331.16 € HT.

2 – Commissions de souscription

La société de gestion FIDUCIAL GERANCE perçoit une commission qui ne peut excéder 10 % hors taxes du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse, destinée à couvrir les frais de collecte des capitaux ainsi que les frais de recherche des investissements.

Le montant comptabilisé en charges, à ce titre, sur l'exercice s'élève à 90 783.00 € HT.

3 – Commissions sur cessions d'actifs immobiliers

La société de gestion FIDUCIAL GERANCE perçoit une commission sur les cessions d'actifs immobiliers correspondant à 1 % hors taxes 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 31 184.00 € HT.

4 – Commissions sur acquisitions d'actifs immobiliers

La société de gestion FIDUCIAL GERANCE perçoit une commission sur les acquisitions d'actifs immobiliers correspondant à 1.5 % hors taxes 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.

Le montant comptabilisé en charges, à ce titre, sur l'exercice est de 0 € HT.

5 – Commissions de suivi et de pilotage

La société de gestion FIDUCIAL GERANCE perçoit une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier correspondant à 2 % hors taxes du montant hors taxes des travaux effectués.

Le montant comptabilisé en charges, à ce titre, sur l'exercice est de 60 183.66 € HT.

Fait à Paris et Lyon, le 12 mai 2026

Les commissaires aux comptes

Cabinet ESCOFFIER
Sylvie CASTEL-SAMES

Cailliau Dedouit et Associés
Stéphane LIPSKI

Projet de texte des résolutions

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

Première résolution

- Fixation du capital social effectif au 31 décembre 2025 -

L'Assemblée Générale,

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

1°/ arrête le montant du capital social effectif au 31 décembre 2025 à **434 247 048 €** ;

2°/ délègue à la Société de Gestion et ce, conformément à l'article 21 des statuts, la mise à jour corrélative de l'article 6 § 1.1 des statuts.

Deuxième résolution

- Approbation des comptes annuels -

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :

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

sur l'exercice clos le 31 décembre 2025,

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 2025.

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 2025.

Cinquième résolution

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

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :

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

1°/ approuve la dotation aux provisions pour gros entretiens pour un montant de 1 756 582,68 € ;

2°/ décide

après avoir constaté que :

■ le bénéfice de l'exercice s'élève à	29 625 741,33 €
■ auquel s'ajoute le compte	
« report à nouveau » qui s'élève à	6 941 238,74 €
■ formant ainsi un bénéfice distribuable de	36 566 980,07 €

de répartir une somme de **28 488 691,98 €**, correspondant à 10,00 € 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 **1 137 049,35 €** au compte « report à nouveau », celui-ci présente un solde créditeur de **8 078 288,09 €**.

Sixième résolution

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

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :

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

1°/ prend acte que, conformément à la huitième résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 27 avril 2017, le montant de 0,70 € par part prélevé sur les réserves « plus ou moins-values réalisées sur cession d'actifs » a été distribué portant le montant de la distribution globale au titre de l'exercice 2025 à 10,70 € par part ;

2°/ approuve cette distribution de plus-values au titre de l'exercice 2025.

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 **- 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 Messieurs Olivier BLICQ et Hubert MARTINIER ainsi que des sociétés dénommées « AVENIR IMMOBILIER » et « SNRT » 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 2028, 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)*

■ AVENIR IMMOBILIER

Société Civile Immobilière
Détenant 1 134 parts
498 830 926 R.C.S. BLOIS
APE 6820B
Siège social : 1 Route de Sassay – Contres – 41700 LE CONTROIS-EN-SOLOGNE
Représentée par Madame Brigitte GIRARDIN
Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 1

■ Monsieur Olivier BLICQ

Né le 12 novembre 1957
Demeurant à LILLE (59800)
Détenant 855 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Investisseur privé
Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 10

■ Monsieur Hubert MARTINIER

Né le 04 octobre 1952
Demeurant à CHAMBÉRY (73000)
Détenant 6 432 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Juge consulaire, conseiller municipal, vice-président de SELECTIRENTE (Société d'investissements Immobiliers Cotée)
Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 6

■ SNRT – SOCIÉTÉ NOUVELLE DE RÉALISATIONS TECHNIQUES

Société Anonyme
Détenant 11 760 parts
619 200 728 R.C.S. BORDEAUX
APE 6820B
Siège social : 11 Rue Père Louis de Jabrun – 33000 BORDEAUX
Représentée par Monsieur Dominique CHUPIN
Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 5

Associés faisant acte de candidature *(par ordre alphabétique)*

■ AAAZ

Société Civile Immobilière
Détenant 648 parts
490 714 458 RCS VERSAILLES
APE 6820B
Siège social : 2 Allée de Marivel – 96 Avenue de Paris – 78000 VERSAILLES
Représentée par Monsieur Jocelyn BLANC
Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 5

■ Monsieur Thierry UNAL

Né le 11 septembre 1964
Demeurant à ASNIERES-SUR-SEINE (92600)
Détenant 300 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Propriétaire Bailleur - Investisseur privé – Gérant de Patrimoine
Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 0

■ Monsieur Patrick WASSE

Né le 29 septembre 1963
Demeurant à MIGENNES (89400)
Détenant 36 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Chargé des engagements au sein de la Société Générale de Services
Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 6

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

L'Assemblée Générale,

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

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

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

Dixième résolution

- Précisions statutaires concernant les modalités de fonctionnement du fonds de remboursement -

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance:

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

1°/ décide, en considération des recommandations de l'Autorité des marchés financiers, d'insérer au sein de l'article 8 – RETRAIT DES ASSOCIÉS – FONDS DE REMBOURSEMENT – 2° - Fonds de remboursement l'alinéa suivant à la suite du premier alinéa :

« En cas d'activation du fonds de remboursement par la Société de Gestion, les modalités de fonctionnement de ce dernier comportent deux (2) modalités pouvant être assimilées à deux (2) outils de gestion de la liquidité, prévus à l'annexe V de la directive DIRECTIVE (UE) 2024/927 DU PARLEMENT EUROPÉEN ET CONSEIL du 13 mars 2024 (« AIFM 2 »), à savoir :

- *La décote appliquée au prix de retrait sur le fonds de remboursement, dont le montant est fixé par la Société de Gestion, par rapport au prix de retrait compensé est assimilée à des frais de rachat acquis à la SCPI ;*
- *Le plafond de remboursement, exprimé en nombre de parts par associé, fixé par la Société de Gestion de la SCPI, est assimilé à un plafonnement en montant. En tout état de cause, les remboursements sont plafonnés à hauteur du montant doté au fonds de remboursement et ne sont pas assimilables à des « gates ». » ;*

2°/ prend acte qu'à l'issue de l'Assemblée Générale, une actualisation du point **1.3 – Modalités de retrait sur le fonds de remboursement du Chapitre 2** de la note d'information de la SCPI sera effectuée afin d'intégrer ces précisions statutaires.

Onzième résolution

- Pouvoirs en vue des formalités -

L'Assemblée Générale,

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

confère tous pouvoirs :

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

2°/ à la Société de Gestion à l'effet de mettre à jour la documentation juridique suite à l'adoption des résolutions à caractère extraordinaire susvisées.

Annexe à la documentation périodique pour les fonds Article 8

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

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

La taxinomie de l'UE est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/8 52, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Ce règlement ne dresse pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

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

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

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

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

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

En cas de note ESG inférieure à 30/100, l'actif évalué ne sera pas acquis.

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

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

La SCPI FICOMMERCE Proximité investira exclusivement dans des actifs immobiliers ayant obtenues à minima une note 30/100.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

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

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

■ Environnement :

- Consommations énergétiques moyennes (kWhEF/m²/an)

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

■ Social :

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

■ Gouvernance :

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

...et par rapport aux périodes précédentes ?

La grille d'évaluation a été mise en place pour la labellisation ISR Immobilier en mai 2024. Au 31/12/2024 la note était de 58,61/100 et passe à 61,17/100 au 31/12/2025. La note projetée au 31/12/2026 est estimée à 61,67/100

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Non applicable.

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

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

La SCPI FICOMMERCE s'inscrit dans une démarche d'amélioration continue. Les objectifs de préservation des ressources ainsi que d'accompagnement des prestataires sont particulièrement centraux. La favorisation des acteurs de proximité et l'étroite collaboration recherchée entre l'équipe de gestion et ses locataires sont au cœur des valeurs de FIDUCIAL Gérance et du fonds FICOMMERCE. La démarche se concrétise notamment par une évaluation ESG de l'ensemble du patrimoine et la mise en place d'une note minimale sur les enjeux ESG. Les actifs du fonds ne répondant pas à cette note minimale se verront attribuer un plan d'amélioration. Les deux indicateurs applicables aux investissements dans des actifs immobiliers ont été analysés :

Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers :

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

Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique :

Il s'agit de mesurer la part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique : 76,03 %.

Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence à savoir : 0,00 %.

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

Quelle était l'allocation d'actifs ?

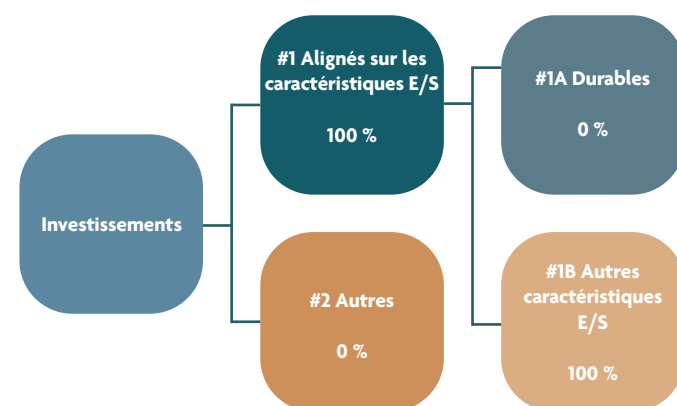
L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

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

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

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



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

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

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

■ la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux.

■ la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Non applicable.

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

Non applicable.

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

Non applicable.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Non applicable.

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

Non applicable.

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

Non applicable.

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

Non applicable. ■

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

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

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



FIDUCIAL
GÉRANCE

Société Anonyme au capital de 20 360 000 €
Siège Social : Paris La Défense - 41, rue du Capitaine Guynemer - 92925 La Défense Cedex
612 011 668 RCS Nanterre - www.fiducial-gerance.fr