



**FIDUCIAL**  
GÉRANCE

**Ficommerce  
Europe**

**Rapport Annuel 2021**



# FICOMMERCE

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

Capital nominal au 31/12/2021 : 447 830 388 €  
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 Ordinaire du 23 juin 2022

---

### Exercice 2021

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 2021

### 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.associes.scpi@fiducial.fr](mailto:gestion.associes.scpi@fiducial.fr) - Site Internet: [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr)

#### CONSEIL D'ADMINISTRATION

##### Président du Conseil d'administration

Guirec PENHOAT

##### Administrateurs

Michèle SEPHONS

Yves SKRABACZ

FIDUCIAL REAL ESTATE S.A.

#### DIRECTION GÉNÉRALE

Thierry GAIFFE

### Conseil de Surveillance

Société CARDIF ASSURANCE VIE - Président

*prise en la personne de Gilles SAINTE CATHERINE*

M. Henri-Jacques NOUGEIN - Vice-président

M. Olivier BLICQ

M. Pierre-Yves BOULVERT

M. Christian BOUTHÉ

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

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

M. Michel MANI

M. Hubert MARTINIER

Société SNRT – SOCIÉTÉ NOUVELLE DE REALISATIONS TECHNIQUES,

*prise en la personne de Dominique CHUPIN*

M. Vincent TANGUY

M. Pascal VETU

### Co-Commissaires aux Comptes titulaires

#### CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS

19, Rue Clément Marot - 75008 PARIS

Stéphane LIPSKI

#### CABINET ESCOFFIER

40 rue Laure Diebold - 69009 LYON

Serge BOTTOLI

### Expert immobilier

#### BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

167 quai de la Bataille de Stalingrad - 92867 ISSY-LES-MOULINEAUX Cedex

### Dépositaire

#### CACEIS BANK

1-3, Place Valhubert - 75013 PARIS

## EDITORIAL

### 2021 : Année du rebond

Face à une situation sanitaire et économique inédite, si l'année 2020 a été marquée par la résilience des SCPI, 2021 aura été l'année du rebond pour les économies européennes. Un rebond dont ont bénéficié les SCPI et les fonds immobiliers non cotés qui ont collecté 10,7 milliards d'€.

Fin 2021 - début 2022, nous anticipons une sortie de crise progressive, avec le ralentissement de la pandémie. La croissance ayant fortement redémarrée, l'espoir d'un retour à la normale après deux années de pandémie était raisonnable. C'était sans compter la guerre ukrainienne qui a ouvert une nouvelle période d'incertitudes, entraînant déjà de nombreuses conséquences parmi lesquelles une nouvelle flambée des matières premières venant alimenter une inflation déjà élevée. Dans ce contexte, la bonne résilience de nos économies et la robustesse éprouvée des SCPI maintiennent l'attractivité de l'investissement immobilier à des niveaux élevés qui reste une valeur refuge.

Les caractéristiques des SCPI, et celles des SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance qui a toujours privilégié la diversification et les perspectives de long terme, leur ont également permis de traverser les périodes et les cycles économiques.

En 2021, les équipes de FIDUCIAL Gérance ont su valoriser le travail réalisé ces dernières années pour profiter de ce rebond et maintenir les performances des fonds gérés au-dessus de la moyenne du marché.

Les mutations des besoins de nos locataires nous conduisent à gérer de façon toujours plus active et dynamique les patrimoines de nos SCPI. Notre proximité avec les entreprises locataires des immeubles de nos SCPI nous a donc permis de les accompagner. Dans un contexte compliqué, nous avons donc maintenu de bons taux de recouvrements permettant d'assurer le maintien ou l'amélioration des dividendes.

L'année 2021, a vu le renforcement de la gestion Responsable de FIDUCIAL Gérance à travers le développement et la formalisation de sa politique Environnementale, Sociale et de Gouvernance (ESG) lui permettant d'intégrer les enjeux de développement durable dans son processus de gestion. Cette politique a été construite à l'aune des axes de développement identifiés, à savoir ;

- 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.

En termes d'investissement, votre SCPI a poursuivi son développement maîtrisé en 2021 par l'acquisition d'une boutique de pied d'immeuble parisien pour un montant de 2,7 M€ AEM procurant un rendement initial de 4,05 %, et un retail park situé à Tours (37) pour un montant de 3,0 M€ offrant un rendement initial de 6,82 %. FICOMMERCE a par ailleurs lancé des travaux d'extension sur un actif existant à Toulouse (31) pour un montant de 2,3 M€ procurant un rendement de 7,10 % dans le cadre d'un bail de 12 ans dont 9 ans fermes. Votre SCPI a également procédé en 2021 à la cession de trois actifs, dont deux à usage de bureaux et un actif commercial, tous situés en province pour un montant total de 3,0 M€ net vendeur.

Pour 2022, notre scénario central repose sur une croissance attendue encore soutenue, avec une inflation plus marquée et une indexation positive des loyers. Ces conditions devraient permettre d'offrir pour l'immobilier un couple rendement/risque toujours attractif. Notre politique d'investissement restera plus que jamais très sélective, guidée comme notre gestion du patrimoine par l'amplification/accentuation de notre démarche ESG.

Nous vous souhaitons une bonne lecture du rapport annuel. ■



Parc Magudas  
à Le Haillan (33)

## La SCPI en un clin d'œil

### Chiffres-clés au 31/12/2021

|                                       |               |
|---------------------------------------|---------------|
| Capitalisation                        | 673 209 080 € |
| Nombre de parts                       | 2 926 996     |
| Nombre d'associés                     | 8 268         |
| Valeur nominale de la part            | 153,00 €      |
| Valeur de réalisation par part        | 193,80 €      |
| Valeur de reconstitution par part     | 232,29 €      |
| Prix de souscription <sup>(1)</sup>   | 230,00 €      |
| Prix de retrait <sup>(2)</sup>        | 207,00 €      |
| Périodicité de versement du dividende | trimestrielle |

<sup>(1)</sup> Prix de souscription depuis le 01 avril 2019 dont commission de souscription incluse de 23,00€HT, soit 10%HT

<sup>(2)</sup> Prix de retrait depuis le 01 avril 2019.

### Patrimoine immobilier au 31/12/2021

|                                          |               |
|------------------------------------------|---------------|
| Nombre d'immeubles                       | 301           |
| Valeur vénale hors droits <sup>(3)</sup> | 640 812 505 € |
| Taux d'occupation financier annuel       | 90,13 %       |
| Loyers quittancés HT <sup>(4)</sup>      | 36 672 981 €  |

<sup>(3)</sup> y compris parts dans Fidimmo, MCF Urban Convenience et Eurepa

<sup>(4)</sup> y compris produits des participations contrôlées

### Compte de résultat 2021 en € par part

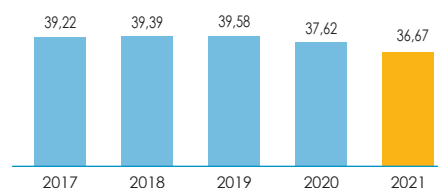
|                     |         |                          |        |
|---------------------|---------|--------------------------|--------|
| Revenus locatifs    | 12,97 € | Charges non récupérables | 1,18 € |
|                     |         | Charges d'exploitation   | 1,97 € |
|                     |         | Charges financières      | 0,46 € |
|                     |         | Charges non récupérables | 0,01 € |
| Produits financiers | 0,15 €  | Résultat net             | 9,50 € |

### FICOMMERCE

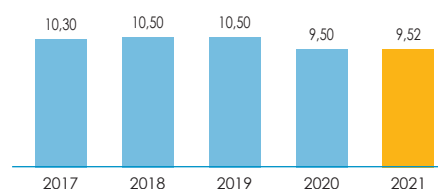
|                                          |               |
|------------------------------------------|---------------|
| Catégorie                                | Commerces     |
| Date de création                         | 15/05/1986    |
| Dividendes versés en 2021                | 9,52 € / part |
| TRI 10 ans 2021                          | 4,77 %        |
| Taux de distribution 2021 <sup>(5)</sup> | 4,14 %        |

<sup>(5)</sup> Le taux de distribution est la division : (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), (ii) par le prix de part acquéreur (frais et droits inclus) au 01.01 de l'année

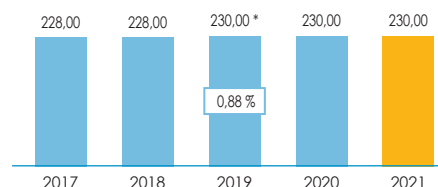
#### Revenus locatifs (en M€)



#### Évolution du dividende (en €/part)

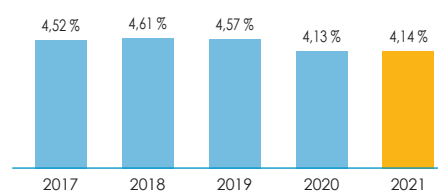


#### Variation du prix de souscription (en €/part)



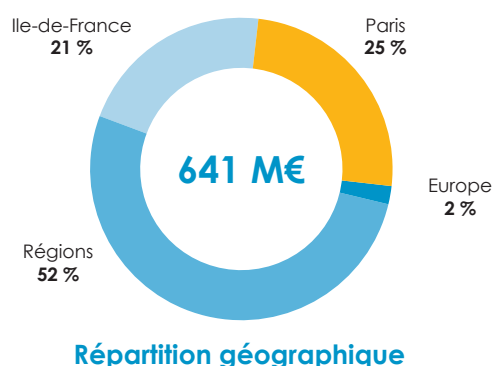
\* Prix de souscription de FICOMMERCE à compter du 1<sup>er</sup> avril 2019

#### Évolution du TDVM / Taux de distribution <sup>(6)</sup>

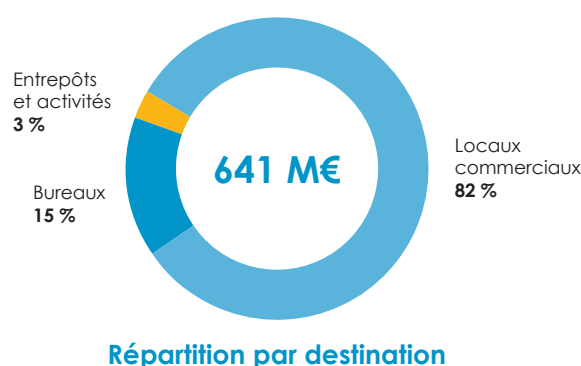


<sup>(6)</sup> TDVM de 2017 à 2020. Taux de distribution à partir de 2021.

### Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2021



Répartition géographique



Répartition par destination

## Sommaire

|                                                               |         |
|---------------------------------------------------------------|---------|
| Éditorial .....                                               | page 3  |
| La SCPI en un clin d'œil .....                                | page 4  |
| Conjoncture économique : 2021 - 2022 .....                    | page 6  |
| Conjoncture immobilière : 2021 - 2022.....                    | page 7  |
| SCPI 2021 : une année de rebond ! .....                       | page 8  |
| FIDUCIAL Gérance et l'investissement responsable .....        | page 9  |
| Rapport de la Société de Gestion .....                        | page 11 |
| Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion ..... | page 17 |
| Composition du patrimoine au 31 décembre 2021 .....           | page 19 |
| Présentation des comptes annuels .....                        | page 25 |
| Annexe aux comptes annuels .....                              | page 29 |
| Rapport du Conseil de Surveillance .....                      | page 36 |
| Rapports des Co-Commissaires aux Comptes .....                | page 38 |
| Projet de texte des résolutions .....                         | page 41 |



1 rue Chazelles  
à Paris (17<sup>ème</sup>)



## Conjoncture économique : 2021 - 2022

### ANALYSE MACROÉCONOMIQUE :

#### UN CONTEXTE ÉCONOMIQUE ET POLITIQUE IMPACTANT LES PERSPECTIVES 2022 :

L'invasion de l'Ukraine par la Russie a remis en cause la reprise économique post-Covid tant espérée : les disruptions au sein de la chaîne d'approvisionnement apparues pendant la pandémie, conjuguées à une hausse généralisée des prix de l'énergie et des produits alimentaires, poussent davantage à la hausse une inflation déjà élevée.

En conséquence, les marchés obligataires ont commencé à intégrer une hausse des taux directeurs et une réduction de l'assouplissement quantitatif, déclenchant la question évidente pour les perspectives 2022 : « comment les investisseurs immobiliers peuvent-ils relever le double défi d'une inflation plus forte et d'une croissance économique ralentie ? » Tel semble être l'enjeu majeur aujourd'hui pour les acteurs économiques.

#### Un contexte économique et politique s'orientant vers une stagflation :

Les sanctions relatives au conflit en Ukraine et les confinements prolongés en Chine ont ralenti la reprise économique post-Covid et accéléré la hausse de l'inflation. Néanmoins, il est anticipé une hausse limitée des taux directeurs et des taux souverains: compte tenu d'une sensibilité relativement faible des taux de rendement immobiliers par rapport aux taux obligataires, les prévisions de hausse des taux de rendement demeurent modérées à court / moyen terme.

La stagflation devient aujourd'hui le scénario central : la guerre en Ukraine représente le premier conflit armé de grande ampleur en Europe depuis la seconde guerre mondiale, qui impacte la reprise économique post-Covid : les lourdes sanctions économiques et financières occidentales envers la Russie pourraient durablement impacter la croissance en prolongeant l'inflation haute, tirée par le prix de l'énergie et la disruption du commerce mondial.

L'incertitude reste élevée sur la durée et la résolution du conflit : l'impact négatif cumulé pourrait atteindre 2 à 3 points de PIB, ralentissant ainsi la reprise économique post-Covid. Avec une inflation globale qui est montée à 7-8 % récemment en glissement annuel, les banques centrales sont davantage attentives aux politiques mises en œuvre. Malgré ces pressions inflationnistes à court terme, la politique accommodante de la BCE pourrait perdurer jusqu'en 2023 pour les raisons suivantes :

- La hausse des salaires ne contribue que minoritairement à l'inflation globale en Europe
- Les hausses de taux ne sont pas efficaces face à une inflation principalement importée...
- ... et ralentiraient davantage la reprise économique.

Concernant les taux, il convient de noter que la sensibilité entre les taux souverains et les taux immobiliers demeure relativement faible. Historiquement, une variation de 100 pdb des taux souverains fait varier les taux de rendement prime de 35 pdb en moyenne.

#### Les perspectives des marchés utilisateurs et de l'investissement :

Les restrictions sanitaires ont eu un impact majeur sur les utilisateurs : une augmentation de la part des ventes en ligne dans les ventes au détail conjuguée à la mise en place généralisée du télétravail ont impacté l'occupation des bureaux. Les modes de travail hybrides avec au moins deux jours par semaine en télétravail sont désormais la norme, mais l'impact sur la demande en bureaux reste moins fort que prévu.

Pour les bureaux, les centres commerciaux et les commerces de pied d'immeuble, la croissance des loyers a été revue à la baisse et s'établit désormais à 1 % par an en moyenne selon les prévisions. En général, les investisseurs devraient accepter des taux plus bas pour les secteurs avec la meilleure croissance attendue des loyers.

Cette hausse du rendement exigée est provoquée par la pression inflationniste généralisée qui pousse les banques centrales à remonter les taux d'intérêts, avec des taux souverains déjà en hausse.

#### Les thématiques immobilières déployées :

L'abondance de capitaux à investir permet d'envisager des résultats en hausse pour 2022 sur l'ensemble des classes d'actifs.

Concernant **les bureaux**, les tendances observées précédemment devraient se poursuivre avec une recherche accrue de centralité. La prise de conscience des entreprises de l'adaptation nécessaire de leurs locaux aux nouveaux modes de travail va générer une dynamique sur les marchés immobiliers et une segmentation plus ou moins marquée.

**Les commerces** affichent des volumes investis en baisse mais toujours proches de la moyenne décennale alors même que l'année a encore été perturbée par les mesures sanitaires. Les corrections récentes de certaines valeurs locatives auront permis de revenir à une réalité de marché et de démarrer l'année 2022 sur des bases plus saines.

Peu affectée en 2020 par la crise sanitaire, la dynamique du marché de **l'immobilier logistique** se confirme avec un bilan 2021 très positif tant à l'investissement qu'à la location. La ruée des investisseurs s'explique notamment par le cycle de transformation structurelle du secteur désormais acté par les acteurs qui anticipent des hausses de loyers mais aussi des prix.

Durement affecté par la crise sanitaire, **le secteur du tourisme et de l'hôtellerie** se remet doucement des lourdes conséquences qu'auront eu les confinements successifs et les restrictions de circulation sur l'activité touristique. Les perspectives pour 2022 sont à ce jour bien orientées pour amplifier la dynamique déjà observée en 2021 : l'amélioration globale des conditions sanitaires et la reprise des salons.

Enfin, concernant **l'immobilier résidentiel**, l'activité transactionnelle en France atteint un nouveau record à fin 2021, avec plus de 1 400 000 ventes enregistrées. La reprise des mises en chantier et des autorisations de construire en 2021 est un signal positif : les prix poursuivent leur progression pour l'ensemble du territoire : +7,1 % en France sur un an, avec une hausse de 4,6 % sur les appartements et 9 % sur les maisons.

Source : AEW ; IEIF ■

## Conjoncture immobilière : 2021 - 2022

### D'UNE CRISE A L'AUTRE

Lors de notre précédent point marché, nous anticipions une sortie de crise progressive, le ralentissement de la pandémie étant enclenché, la croissance ayant fortement redémarré et les résultats de l'investissement étant encourageants. C'était sans compter la guerre en Ukraine qui a ouvert une nouvelle période d'incertitude et qui entraîne déjà de nombreuses conséquences, parmi lesquelles une nouvelle flambée des matières premières, venant alimenter une inflation déjà élevée (elle pourrait approcher 5% cette année).

### MARCHÉS DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

#### *Vers un retour à la normale*

Comme prévu, la demande placée de bureaux en Ile-de-France, portée par une recherche très active dans Paris intra-muros, a retrouvé un niveau proche de la moyenne décennale, avec 1,85 million de m<sup>2</sup> sur l'année 2021, soit une progression de 32% par rapport à l'exercice précédent. Le résultat du 1<sup>er</sup> trimestre 2022 confirme cette dynamique, avec plus de 500.000 m<sup>2</sup> placés (+40% à période équivalente). Toutefois, il ne faut pas se réjouir trop vite car l'offre disponible atteint désormais 5,5 millions de m<sup>2</sup>, soit près de 3 ans de transactions. De même, le taux de vacance moyen, qui se situe aujourd'hui à 7,4% sur l'Ile-de-France, cache encore de fortes disparités : il est seulement de 3% à Paris contre 19% pour le secteur péri-Défense.

Pour ce qui est des valeurs locatives, les loyers moyens semblent stabilisés. L'écart se creuse néanmoins avec les loyers « prime », qui dépassent régulièrement 950 €/m<sup>2</sup> dans le QCA parisien et atteignent désormais 600 €/m<sup>2</sup> à La Défense, un record pour ce quartier qui redresse la tête après des années difficiles.

#### *Investissement : un nouvel espoir*

Comme nous l'annoncions dans notre précédente chronique, l'exercice 2021 s'est mieux terminé qu'il n'avait commencé, avec un volume final de 26,7 Md€, conforme à la moyenne décennale. Ce chiffre, marquant un recul limité à 8% par rapport à 2020, permet de rester optimiste sur l'orientation des investisseurs, d'autant que le 1<sup>er</sup> trimestre 2022 suit la même tendance, avec déjà 5,3 Md€ investis.

Ce début d'année vient en tout cas confirmer une tendance de l'exercice écoulé, à savoir la baisse relative du compartiment bureaux, qui représente désormais moins de 60% des volumes. Ce recul est surtout le fait des grandes surfaces franciliennes car les régions se sont maintenues. En revanche, les grands gagnants sont la logistique et les locaux d'activités qui atteignent aujourd'hui des sommets (6,7 Md€ placés en 2021, soit 25% des volumes).

On assiste par ailleurs au retour de deux classes d'actifs récemment délaissées. Le commerce, sur la lancée d'un très bon 2<sup>ème</sup> semestre qui lui a permis de terminer l'année à 3 Md€, montre un nouveau dynamisme, avec un chiffre de 1,3 Md€ placés pour le seul 1<sup>er</sup> trimestre 2022.

Quant à l'hôtellerie, elle connaît une reprise similaire, avec un volume de 1 Md€ en 2021 et 400 M€ au 1<sup>er</sup> trimestre 2022.

Tous ces résultats sont de bon augure pour l'année 2022.

#### *Baisse des rendements : la convergence se poursuit*

L'heure est toujours à la compression des taux, avec les premières transactions bureaux « prime » à 2,50% dans le QCA, et même plusieurs grandes transactions logistiques à 3%, un seuil psychologique jamais atteint auparavant. La stabilisation des rendements en commerces se confirme, autour de 3,20% pour le « prime » parisien.

### MARCHÉS RÉSIDENTIELS

#### *Croissance toujours présente*

Le « trou d'air » de 2020 est derrière nous : 1,2 million de logements anciens ont été vendus en 2021, soit une hausse de 15% en un an. La crise sanitaire a eu toutefois des effets à plus long terme, comme une croissance de la demande plus soutenue en régions qu'en Ile-de-France et plus forte en Grande Couronne que dans Paris.

Dans le neuf, on assiste à une vraie reprise, visible au niveau des autorisations de construire (+21%), et bientôt des mises en chantier (déjà +7%). Les stocks doivent impérativement être reconstitués, faute de quoi les mises en vente et les réservations ne seront plus au rendez-vous. Les promoteurs espèrent pouvoir les booster grâce à de nouveaux dispositifs fiscaux qui pourraient entrer en vigueur avec l'arrivée du prochain gouvernement.

#### *Prix de vente : en hausse mais pas partout*

La hausse des prix dans l'ancien ne s'est pas démentie (+7% sur la France entière, +3% en Ile-de-France), avec un léger avantage pour les maisons (+9%) par rapport aux appartements (+5%). On constate néanmoins une stabilisation dans certaines grandes villes comme Lyon ou Marseille, voire une baisse comme à Bordeaux où le prix moyen redescend sous la barre des 5.000 €/m<sup>2</sup>.

Dans le neuf, les tensions sur l'offre ont poussé le prix moyen des appartements en France jusqu'à 4.500 €/m<sup>2</sup>.

#### *Les ventes en bloc au beau fixe*

L'intérêt des grands investisseurs pour les ventes en bloc ne se dément pas, avec un volume total de 6,3 Md€, porté notamment par le logement intermédiaire (pour environ 1/3). Ces chiffres sont à majorer des actifs résidentiels « alternatifs » qui représentent de leur côté 1,1 Md€. De ce fait, les taux « prime » se maintiennent à des niveaux très bas, inférieurs à 2,50% pour Paris, inférieur à 3% pour Lyon et Bordeaux. Il faut aller dans des villes moyennes comme Besançon ou Amiens pour franchir la barre des 5%.

Données chiffrées : BNPPRE, BPCE SI

Rédigé en avril 2022



## SCPI 2021 : une année de rebond !

Après une année 2020 marquée par une collecte en retrait de 29,5% par rapport à l'année 2019, la collecte des SCPI est repartie à la hausse en 2021. Dans un contexte sanitaire encore compliqué, les SCPI ont donc plutôt bien résisté en 2021 et les perspectives de la pierre papier sur le long terme demeurent toujours favorables. 2021 aura été étonnement une année faste pour les marchés financiers et immobiliers avec un goût retrouvé des investisseurs pour le risque après une année 2020 marquée par la dégradation rapide de la situation économique et le reflux vers une épargne de précaution en privilégiant les liquidités à court terme de la part des Français dans un contexte d'incertitude.

### La collecte nette des SCPI rebondit de 22 % en 2021 !

Le quatrième trimestre 2021 a été marqué par un très fort rebond avec une collecte nette des SCPI s'élevant à 2,2 milliards €, en hausse de 42 % par rapport au troisième trimestre. **La collecte nette globale de l'année 2021 en SCPI s'établit à 7,37 milliards €,** montant en hausse de 22 % par rapport au total de l'année 2020. La collecte brute s'établit à 8,7 milliards € en 2021 contre 7,34 milliards € en 2020 soit une hausse de 18,5 %. Il est à noter que 42 % de la collecte a été réalisée au travers de l'assurance vie. **Les SCPI éligibles en assurance-vie ont collecté 3,1 milliards €** soit un montant en hausse de 10 % par rapport à l'année précédente. Du côté des sociétés civiles, une forte croissance est à noter (nouveaux supports d'unités de compte immobilières) elles ont enregistré pour 705 millions € de souscriptions nettes au quatrième trimestre 2021, contre 633 millions € au troisième trimestre, soit une hausse de 12 % sur un trimestre glissant. Cette performance en terme de collecte témoigne de la solidité des SCPI face à la crise sanitaire et confirme que l'immobilier et plus particulièrement la pierre papier reste le placement préféré des français.

Le marché secondaire des SCPI est resté relativement stable en 2021 par rapport à 2020 avec une hausse de moins de 5 % avec des volumes s'établissant à 1 315,88 million d'€. Avec une baisse de plus de 30 % en 2021, le nombre de parts en attente est resté à un niveau faible au regard de la capitalisation du marché, ce qui témoigne de l'absence de tension sur le marché.

La capitalisation des SCPI a continué de croître fortement au cours de l'exercice 2021 en atteignant 78,6 milliards € contre 71,2 milliards € à fin 2020, soit une progression de 10,34 %. Ce sont les SCPI spécialisées qui enregistrent la plus forte progression en termes de capitalisation. Nous noterons que la capitalisation des SCPI a été multipliée par plus de 7 en 20 ans. Le marché des SCPI reste toujours très concentré autour d'un nombre limité d'acteurs ; les cinq premières sociétés de gestion sur les trente-huit existantes représentant à elles seules plus de la moitié de la capitalisation totale des SCPI. Il est à noter qu'aucun nouvel acteur n'a été agréé sur le marché des SCPI.

Au niveau des investissements, les SCPI sont restées très actives sur le marché même si depuis trois ans, les investissements totaux des SCPI sont en repli pour passer de 9,2 milliards en 2019 à 8,4 milliards en 2020 puis 7,8 milliards d'euros en 2021. Il convient de noter que la typologie bureaux continue de représenter la majorité des investissements immobiliers réalisés, soit environ 58 % des acquisitions des SCPI en 2021. Les SCPI ont également été très actives sur l'immobilier de santé à l'instar des résidences services seniors (RSS) et Ehpad pour un montant d'environ 1Md€. La grande majorité des investissements a été polarisée en France pour plus de 65 %. L'Allemagne demeure néanmoins une cible d'investissement très

convoitée avec quasiment un tiers des investissements fait à l'étranger. Concernant les arbitrages, les SCPI ont été un peu plus actives en 2021 puisque 1,5 milliard d'euros de patrimoine a été cédé contre 1,2 milliard en 2020.

### Une année 2021 marquée par la progression de certaines thématiques !

Même si les SCPI à prépondérance « bureaux » restent en tête avec 45 % de la collecte nette des SCPI, les SCPI à prépondérance « santé et éducation » ont devancé les SCPI à stratégie « diversifiée » avec respectivement 25 % et 20 % de la collecte nette réalisée. Le contexte sanitaire explique vraisemblablement cet intérêt grandissant des épargnants pour la thématique « santé » même si elle a vocation à perdurer dans le contexte de vieillissement de la population et de l'augmentation des besoins de santé.

Les SCPI à prépondérance « logistique et locaux activité » et « résidentiel » ont capté chacune 4 % de la collecte, tandis que les SCPI « commerces » ont réalisé un peu moins de 3 % de la collecte nette annuelle. Avec 18,7 % de la capitalisation globale du marché, les SCPI « commerces » restent toutefois la seconde classe d'actifs derrière les SCPI « bureaux » qui restent majoritaires avec 63,4 % de la capitalisation globale des SCPI.

### Des rendements solides en 2021 !

Après une année 2020 marquée par un contexte sanitaire inédit. Le rendement moyen est en hausse en 2021 avec un taux de distribution moyen à 4,45 % contre 4,18 % en 2020 soit une hausse de plus de 6 %. Cette hausse s'explique du fait que les craintes des impacts de la crise sanitaire se sont réduits au cours de l'année 2021. Il est à noter que l'ensemble des catégories d'actifs progressent en termes de rentabilité en 2021. Les rendements sont revenus à leur niveau d'avant crise puisque que le taux de distribution moyen en 2019 était de 4,43 %. L'immobilier montre donc une nouvelle fois sa forte résilience.

Concernant les taux de rentabilité interne (TRI), les SCPI affichent encore des performances très honorables malgré une érosion des rendements au cours des derniers exercices. Les TRI des SCPI sur 10 ans et 15 ans s'établissent en moyenne à 4,98 % et 6,9 % respectivement. Nous noterons que les SCPI spécialisées affichent en moyenne des TRI pouvant être plus élevés de 200 points de base.

Les gestionnaires immobiliers ne s'attendent pas à une année 2022 simple avec les enjeux de la maîtrise de l'inflation et de la hausse des taux, de l'élection présidentielle et enfin de la crise en Ukraine qui devront être suivis avec attention. La correction importante de la bourse en ce début d'année devrait marquer une volonté des investisseurs de se replier vers des actifs plus sécurisés et ou tangibles. L'immobilier pourrait une fois de plus montrer sa résilience même s'il faut être prudent. La pierre papier SCPI dispose de solides caractéristiques intrinsèques pour affronter au mieux ce contexte macroéconomique compliqué : (i) un spread immobilier par rapport au taux sans risque qui demeure confortable ; (ii) un marché immobilier solide pour les actifs les plus résilients et (iii) une mutualisation des risques au sein des portefeuilles immobiliers. Le conflit ukrainien ne doit pas nous faire oublier la nécessité impérieuse de sortir enfin de la crise sanitaire et les enjeux pour les SCPI de continuer à s'adapter aux évolutions de la société en termes de modes de vie, de consommation et de travail. ■

## FIDUCIAL Gérance et l'Investissement Responsable



Principles for  
Responsible  
Investment



CEUVRER POUR L'IMMOBILIER DURABLE

### LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET L'INVESTISSEMENT RESPONSABLE

**Historiquement**, FIDUCIAL Gérance est engagée dans l'Investissement Responsable depuis plus de 40 ans à travers la gestion de 36 forêts regroupées dans 6 Groupements Forestiers (GF) qui mettent en œuvre des Plans Simples de Gestion (PSG) agréés, contribuant à un équilibre forestier sur le long terme grâce à une bonne gestion technique des peuplements et à un équilibre sylvo-cynégétique.

Nos Groupements Forestiers sont certifiés PEFC.

La certification PEFC accrédite cette bonne gestion, permettant ainsi au consommateur d'identifier la provenance du bois et de s'assurer du respect des principes de gestion durable : écologiquement adapté, socialement bénéfique et économiquement viable.

Plus récemment, pour répondre à sa responsabilité sociétale, FIDUCIAL Gérance a développé et formalisé sa **politique Environnementale, Sociale et de Gouvernance (ESG)** lui permettant d'intégrer les enjeux de développement durable<sup>1</sup> dans son processus de gestion. Cette politique a été construite à l'aune des axes de développement identifiés par FIDUCIAL Gérance, à savoir :

- 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**.

La politique ESG de FIDUCIAL Gérance est composée de quatre dimensions :

1. **L'intégration des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG)** dans les décisions d'investissement et de gestion. Cette prise en compte intervient en phase d'acquisition et lors d'un suivi annuel faisant ainsi état de la maturité des actifs immobiliers de FIDUCIAL Gérance ;
2. La mise en place **d'actions d'engagement** afin d'inciter les locataires et prestataires externes à adopter de bonnes pratiques en matière de RSE ;
3. L'intégration des principaux **risques en matière de durabilité** dans le but de prévenir toute incidence négative, réelle ou potentielle, sur la valeur d'un investissement ;
4. La mise en place d'une **politique de vigilance** qui vise, d'une part, à se prémunir contre toute exposition à des risques réputationnels, opérationnels, financiers et

climatiques et, d'autre part, à exclure les dossiers de demande de location qui ne correspondraient pas aux valeurs de la société.

**Concrètement, depuis début 2019**, FIDUCIAL Gérance a mis en place une grille d'évaluation extra-financière (ESG) dans le cadre de l'acquisition de tout nouvel actif immobilier.

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

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

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

Nous avons également lancé un audit énergétique du patrimoine géré afin de permettre un suivi granulaire de chaque actif, tout en optimisant la consommation énergétique. Outre, l'optimisation de celle-ci, ce suivi permettra le cas échéant d'obtenir des labels environnementaux, de type Breeam-in-use, pour certains des actifs gérés.

**En 2020**, FIDUCIAL Gérance a adhéré aux Principes pour l'Investissement Responsable, tels que définis par l'Organisation des Nations Unies (UN-PRI).

Un comité ESG a été mis en place.

De plus, la labellisation ISR Immobilier de la SCPI Pierre Expansion Santé est en cours. La SCPI Sélectipierre 2 - Paris devrait suivre.

Enfin l'année 2021 nous a permis de travailler sur trois axes de développement en matières ESG :

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

### AU NIVEAU ENVIRONNEMENTAL

L'audit de la consommation énergétique du patrimoine décidé en 2020 a été déployé avec succès au cours de l'année passée. A date, **225 immeubles soit environ 460 000 m<sup>2</sup> - le tiers de nos immeubles - font désormais l'objet d'un suivi de leurs consommations énergétiques.** L'objectif étant d'atteindre un taux de couverture significatif de notre patrimoine à la fin de l'année 2022.

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

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

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

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

### AU NIVEAU SOCIAL

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

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

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

### AU NIVEAU DE LA GOUVERNANCE

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

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

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

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

Ces engagements viennent traduire de réelles convictions. En effet, en tant qu'acteur majeur dans la gestion des actifs immobiliers et forestiers, FIDUCIAL Gérance a pleinement conscience, d'une part, que les performances financières et extra-financière sont indissociables et, d'autre part, de la montée des préoccupations environnementales et sociales. FIDUCIAL Gérance a à cœur d'inscrire sa démarche d'Investisseur Responsable dans une logique de progrès et tournée vers l'avenir. ■



## Rapport de la Société de Gestion

Mesdames, Messieurs, Chers associés,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire dans le cadre de la présentation des résultats de l'exercice 2021, 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 suivis de l'examen des comptes annuels.

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

Les Co-Commissaires aux Comptes vous communiquent leur opinion sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 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.

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

- Fixation du capital social effectif au 31 décembre 2021,
- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2021,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Quitus au Conseil de Surveillance,
- Affectation du résultat de l'exercice,
- Approbation des valeurs réglementaires de votre Société (comptable, réalisation et reconstitution),
- Rapport des Commissaires aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier et approbation desdites conventions,
- Arrivée à échéance du mandat de l'expert immobilier – Désignation d'un nouvel expert immobilier suite à appel d'offres,
- Désignation de quatre (4) membres du Conseil de Surveillance.

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

- M. **Christian BOUTHÉ**,
- La société **D4**, représentée par Monsieur Jean-Bernard DOLINER,
- M. **Michel MANI**,
- M. **Vincent TANGUY**.

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

En outre, il a été réceptionné dix (10) candidatures recevables présentées par les associés ci-après :

- La société **AAAZ**, prise en la personne de M. Serge BLANC ;
- M. **Jean AUFFRAY** ;
- La société **AVENIR IMMOBILIER**, prise en la personne de Mme Brigitte GIRARDIN ;
- M. **Yves BOUGET** ;
- M. **François DECAUX** ;
- M. **Christophe de TESSIERES de BLANZAC** ;
- M. **Paul FREIERMUTH** ;
- La société **MENHIR AEDIFICIUM**, prise en la personne de M. Lucien TULLIO ;
- M. **Joël ROMAN** ;
- M. **Thierry UNAL**.

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

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

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<sup>ème</sup>) résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés en date du 27 avril 2017, autorisation a été donnée jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point.

Concernant les acquisitions payables à terme et la souscription d'emprunts (avec constitution des garanties appropriées et, notamment, de toutes sûretés réelles y compris sous forme hypothécaire), nous vous indiquons qu'aux termes de la onzième (11<sup>ème</sup>) 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 35 M€ au 31 décembre 2021 et (ii) une partie en crédit revolving dont le montant tiré s'élève à environ 31 M€. En outre, la SCPI dispose d'un volant de crédit revolving non tiré au 31 décembre 2021 dans le cadre de la gestion de ses flux de trésorerie.

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

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

Concernant la dotation du fonds de remboursement, nous vous rappelons qu'aux termes de la neuvième (9<sup>ème</sup>) résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 10 juin 2020, la Société de Gestion est autorisée à doter, progressivement, en fonction des demandes de retrait, dans la limite maximale de 10 000 000 €, ledit fonds. Au titre de l'exercice 2020, aucune dotation n'a été effectuée.

Vous trouverez le texte des projets de résolutions dans les dernières pages du présent rapport annuel.

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

L'Assemblée Générale Ordinaire 2022 sera tenue **en présentiel** sauf si des mesures restrictives de déplacement sont imposées par des dispositions légales.

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

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

**La Société de Gestion ■**

## Évolution du capital

Durant l'exercice 2021, il a été enregistré la souscription de 14 575 parts au nominal de 153 € et le retrait de 83 293 parts.

Par conséquent, le capital social a été diminué de 68 718 parts au nominal de 153 € soit 10 431 234 € pour atteindre 447 830 388 € au 31 décembre 2021, répartis sur 2 926 996 parts sociales.

Au 31 décembre 2021, 22 698 parts sont en attente de retrait.

La collecte brute s'est élevée à 3 352 250 € au titre de l'exercice, sur la base d'un prix de souscription de 230 €, et la capitalisation de FICOMMERCE a été portée à 673 209 080 € au 31 décembre 2021.

### Transactions hors marché

Au cours de l'année 2021, 30 542 parts ont été échangées sans l'intervention de la Société de Gestion.

### Mutation de parts

Durant l'exercice 2021, ce sont 30 241 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la Société de Gestion au titre de successions (95 dossiers représentant 23 121 parts) et de donations (15 dossiers représentant 7 120 parts).

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

## Évolution du patrimoine

### Investissements

Au cours de l'exercice, votre SCPI a signé l'acquisition d'une boutique de 213 m<sup>2</sup> située au 82 avenue de Wagram à Paris (17<sup>ème</sup>), louée au fleuriste Elyfleur, une institution parisienne présente depuis 1985. Cet investissement d'un montant de 2 703 k€ acte en main procure un rendement initial de 4,05% net AEM.

Par ailleurs, votre SCPI s'est renforcée sur la zone commerciale de la Petite Arche à Tours (37), en y acquérant un second retail park, livré en 2019 et loué à trois enseignes nationales : Feu Vert, Maxi Zoo et Pitaya. D'une surface de 1 477 m<sup>2</sup>, cet actif représentant un investissement de 2 950 k€ AEM procure un rendement initial de 6,82% net AEM.

En outre, FICOMMERCE s'est consacrée à la création de valeur sur des actifs existants, avec tout d'abord l'extension du site de Patis Service à Toulouse (31), dont les travaux se sont poursuivis au cours de l'exercice. Cette nouvelle

surface de 1 320 m<sup>2</sup> sera livrée en mars 2022 et procurera un rendement de 7,10% AEM, en ligne avec l'acquisition initiale, dans le cadre d'un nouveau bail de 12 ans, dont 9 ans fermes, sur l'ensemble du projet.

De la même manière, votre SCPI a consenti au Groupe Bertrand, sur une partie de son site des Angles (30), en périphérie d'Avignon, un bail à construction d'une durée de 40 ans portant sur un restaurant de 427 m<sup>2</sup>, qui sera bâti en 2022 et exploité par l'enseigne Burger King. Cet ajout viendra compléter et dynamiser l'offre commerciale proposée par nos locataires existants.

### Cessions d'actifs

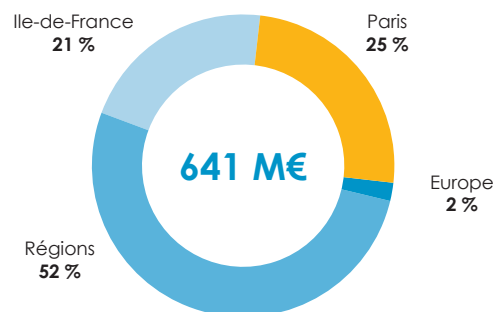
Au cours de l'exercice, votre SCPI a arbitré trois actifs devenus obsolètes : à Lyon (69), Châteauroux (36) et Laval (53), pour un prix de vente total de 2 986 k€ net vendeur, supérieur de 26% à la valeur d'expertise cumulée (2 365 k€), malgré une vacance prolongée sur les trois sites.



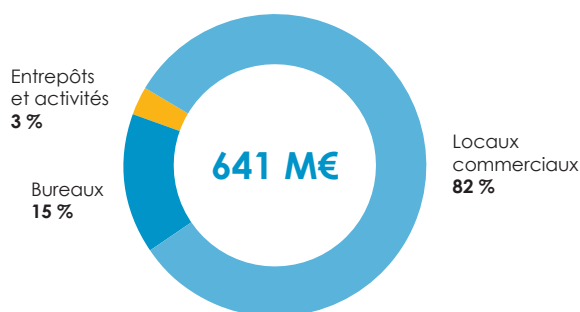
## Composition du patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2021, le patrimoine de votre Société totalise une superficie de 263 053 m<sup>2</sup>, réparti sur 301 immeubles. Le nombre de locataires s'élève à 505. 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 (82 % du patrimoine) situés en province (52 % du patrimoine).



Répartition géographique



Répartition par destination

## Valeur vénale

L'expert immobilier BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE a procédé à l'actualisation de la valeur des actifs composant le patrimoine de votre SCPI au 31 décembre 2021 par application des deux méthodes, par capitalisation du revenu net et par comparaison.

Globalement, la valeur vénale de l'ensemble du patrimoine au 31 décembre 2021 s'établit à 640 813 K€ hors droits,

comprenant les 60 % de parts détenues dans le fonds de fonds immobilier FIDIMMO, la participation de 35 % dans la société Eurepa en Suisse et la participation dans le fonds MCF Urban Convenience\* pour un montant total de 29 095 K€.

À périmètre constant, la valeur vénale des actifs ressort en hausse de 0,6 % par rapport à 2020. ■

\*Le fonds MCF Retail High Income a été renommé MCF Urban Convenience lors de l'Assemblée Générale du 28 juin 2021

|               | Bureaux (K€)  | Locaux commerciaux (K€) | Entrepôts et activités (K€) | Total (K€) *   |
|---------------|---------------|-------------------------|-----------------------------|----------------|
| Paris         | 25 263        | 135 953                 | 1 478                       | 162 695        |
| Ile-de-France | 15 728        | 115 259                 | 236                         | 131 223        |
| Régions       | 55 759        | 261 598                 | 15 951                      | 333 308        |
| Europe        | 0             | 13 586                  | 0                           | 13 586         |
| <b>Totaux</b> | <b>96 750</b> | <b>526 397</b>          | <b>17 665</b>               | <b>640 813</b> |

\* y compris les parts détenues dans Fidimmo, Eurepa et MCF Urban Convenience (29 095 K€)

Les valeurs estimées (640 813 K€) sont supérieures aux valeurs comptables (588 484 K€).

## Situation locale

Dans un contexte économique peu favorable en 2020 impacté par la pandémie de la COVID-19 et une période de confinement en 2021, le volume des revenus locatifs s'est légèrement détérioré et a été porté de 38 599 K€ en 2020 à 38 210 K€ en 2021, soit une baisse de 390 K€ représentant - 1 %.

Cette légère baisse est consécutive aux libérations de surfaces de bureaux de taille importante en une période incertaine et une contrainte de télétravail et à des décisions judiciaires défavorables portant sur le loyer de renouvellement d'actifs commerciaux comme ce fut le cas pour Treussard Hernandez à Malakoff.

La signature des nouveaux baux au cours de l'année 2021 ont néanmoins permis de limiter cette baisse.

Les surfaces libérées en 2021 représentent 9 543 m<sup>2</sup> (en baisse de 27 % par rapport à 2020) et portent principalement sur des surfaces de bureaux situées dans des immeubles

à Villeneuve d'Ascq (4 542 m<sup>2</sup>), à La Chapelle sur Erdre (789 m<sup>2</sup>), à Paris 16<sup>ème</sup> (433 m<sup>2</sup>) et également des surfaces commerciales situées à Villers Cotterets (1 000 m<sup>2</sup>), à Charleville Méziers (473 m<sup>2</sup>), à Lyon Confluence (269 m<sup>2</sup>).

## Relocations

Sur une année complète, le montant des loyers des relocations correspond à 1 656 777 € HT.

Ces relocations ont porté sur une surface globale de 9 858 m<sup>2</sup> (en 2020 nous avons reloué 6 496 m<sup>2</sup>) et concernant principalement les immeubles à Chasseneuil du Poitou (surface commerciale de 1 900 m<sup>2</sup>), une surface commerciale à Villers Cotterets (1 000 m<sup>2</sup>), à St-Gervais La Forêt (945 m<sup>2</sup>), à Malakoff (605 m<sup>2</sup>), ainsi que des bureaux à Cesson Sévigné (229 m<sup>2</sup> + 202 m<sup>2</sup>).

Dans le cadre de la politique commerciale privilégiée depuis quelques années, des relations avec des grandes enseignes ont été renforcées à l'instar des enseignes Action et Besson.

## Dispositif « Eco Energie Tertiaire »

97 actifs sont concernés par le Dispositif « Eco Energie Tertiaire ».

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.

## Certification BREEAM in Use

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

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

Les avantages de la certification pour la SCPI FICOMMERCE est de connaître les installations, évaluer les performances

du bâtiment, prévoir à court, moyen et long terme les axes d'amélioration, minimiser les risques environnementaux et sanitaires et réaliser des économies.

En 2021, l'actif de La Chapelle sur Erdre a été certifié en niveau Good ainsi que l'actif du Haillan qui a atteint un niveau very Good pour la Part 2.

## Accompagnement COVID-19

La SCPI FICOMMERCE a souhaité accompagner ses locataires durement touchés par le confinement et les interdictions de déplacements. A cet effet, il a été mis en place des mesures d'accompagnements partant du report des échéances impayées de ces périodes à un abandon de loyers défini strictement entre les parties pour certains sites. L'année 2021 a permis de finaliser les accords.

## Taux d'occupation financier (TOF)

| 2021     | 1 <sup>er</sup> trimestre | 2 <sup>ème</sup> trimestre | 3 <sup>ème</sup> trimestre | 4 <sup>ème</sup> trimestre |
|----------|---------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| En loyer | 88,88 %                   | 90,23 %                    | 90,01 %                    | 91,40 %                    |

(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) 2021 par rapport à 2020

|                                   | 2020      | 2021      |
|-----------------------------------|-----------|-----------|
| TOF du 4 <sup>ème</sup> trimestre | 94,25 %   | 89,84 %   |
| TOF annuel moyen                  | 92,18 % * | 90,13 % * |

\* Taux d'occupation financier hors immeubles en arbitrage sur l'année 2020 : 93,95 % ; sur l'année 2021 : 91,72 %

Le taux d'occupation financier moyen en 2021 est en baisse de 2,05 point de pourcentage par rapport à 2020 qui s'explique principalement par les « franchises COVID-19 » octroyées aux locataires en difficulté.

## Travaux

### Travaux de gros entretiens couverts par des provisions

Réalisés pour un montant global de 334 K€ HT en 2021, ces travaux relèvent de l'article 606 du code civil ou des travaux de rénovation destinés à faciliter les relocations. Ils ont été provisionnés dans le cadre d'un plan de travaux pluriannuel, conformément aux nouvelles dispositions du plan comptable des SCPI mises en œuvre depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Les travaux les plus significatifs sont les suivants :

| Immeuble                | Nature des travaux                            | Montant (K€) HT |
|-------------------------|-----------------------------------------------|-----------------|
| VITRY Stalingrad        | Réfection réseau tout à l'égout (copropriété) | 131             |
| St Herblain             | Participation travaux preneur                 | 115             |
| Valmy Villeneuve d'Ascq | Nettoyage structure                           | 21              |

Par ailleurs, votre société a procédé à divers travaux qui ont été immobilisés pour un montant de 1 058 K€. Les principaux travaux correspondent à :

- L'optimisation d'un groupe froid et mise en conformité de quai de livraison pour un montant de 297 K€,
- La création d'un local commercial à VAUREAL pour un montant de 150 K€,
- La création d'une climatisation au 94 rue St Lazard à Paris pour un montant de 112 K€,

- La sécurisation de la toiture et installation d'une échelle à crinoline à ST JEAN DE LA RUE pour un montant de 95 K€.

Nous notons sur 2021 un rattrapage des travaux non réalisés en 2020. Toutefois le retard de 2020 n'a pas été intégralement absorbé et une partie des travaux non réalisés est reportée de nouveau sur l'exercice 2022 en raison des difficultés à obtenir des devis de la part des prestataires (pénurie de matières premières, problème de disponibilité, carnet d'ordre,...). ■

## Compte de résultat au 31 décembre 2021

### Préambule

Les états financiers complets et détaillés de FICOMMERCE arrêtés au 31 décembre 2021 sont insérés en deuxième partie du présent rapport annuel.

### Principaux éléments constitutifs du résultat net au 31 décembre 2021.

Le résultat net de votre SCPI FICOMMERCE ressort à +27 987 K€, en léger repli de -0,6 % par rapport à 2020.

Dans un premier temps, le résultat de l'activité immobilière ressort à 34 710 K€ à fin 2021, soit une augmentation de +616 K€ (+1,8 %) sur un an. Cette variation s'explique par les principaux postes suivants :

- Revenus locatifs : baisse de -389 K€ sur un an (-1,0%), à 38 210 K€.
- Travaux de gros entretiens, charges d'entretien du patrimoine locatif et provisions pour gros entretiens : baisse de 1 148 K€ sur un an, s'expliquant majoritairement par une diminution nette de la PGE, à hauteur de 853 K€. Une part significative des travaux prévus dans le plan PGE n'a pas été réalisée, conduisant ainsi à une amélioration du résultat de l'activité immobilière.

Le résultat d'exploitation ressort à +28 915 K€ à fin 2021, soit +0,2 % sur un an. Il est à noter que la dotation nette aux provisions est en hausse de +936 K€ sur un an, à 1 651 K€, s'expliquant par une augmentation des dotations nettes pour créances douteuses (+473 K€) et des pertes nettes sur créances irrécouvrables (+463 K€).

Le résultat financier, en hausse par rapport à fin 2020, fait ressortir une charge nette de 906 K€ à fin 2021, suite à la mise en place d'un crédit revolving complémentaire à hauteur de 30 M€ en mai 2021.

Le résultat net de votre SCPI s'élève ainsi à 9,50 € par part.

Le dividende de l'exercice 2021, proposé au vote des Associés, s'élève à 9,52 € par part.

Le rendement 2021 de votre SCPI s'élèverait ainsi à 4,14 %, rapporté au prix de souscription de 230 € au 1<sup>er</sup> janvier 2021, contre 4,13 % l'an passé.

Enfin, le TRI de votre SCPI ressort à +4,77 % sur dix ans et à +6,61 % sur quinze ans. ■



## Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion

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

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

|               | Bureaux        | Locaux commerciaux | Entrepôts et activités | Total *         |
|---------------|----------------|--------------------|------------------------|-----------------|
| Paris         | 3,94 %         | 21,22 %            | 0,23 %                 | 25,39 %         |
| Île-de-France | 2,45 %         | 17,99 %            | 0,04 %                 | 20,48 %         |
| Régions       | 8,70 %         | 40,82 %            | 2,49 %                 | 52,01 %         |
| Europe        | 0,00 %         | 2,12 %             | 0,00 %                 | 2,12 %          |
| <b>Totaux</b> | <b>15,10 %</b> | <b>82,15 %</b>     | <b>2,76 %</b>          | <b>100,00 %</b> |

\* y compris les parts détenues dans Fidimmo, Eureka et MCF Urban Convenience (29 095 K€).

**Tableau 2 - Évolution du capital**

Date de création : 15 mai 1986

Nominal de la part : 153 €

| Année | Montant du capital nominal au 31 décembre | Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions (au cours de l'année) | Nombre de parts au 31 décembre | Nombre d'associés au 31 décembre | Rémunération H.T. de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année) | Prix d'entrée au 31 décembre |
|-------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| 2017  | 439 024 473 €                             | 66 758 253 € *                                                                                        | 2 869 441                      | 8 037                            | 2 213 185 €                                                                                                | 228 €                        |
| 2018  | 448 731 099 €                             | 16 034 351 €                                                                                          | 2 932 883                      | 7 972                            | 3 016 052 €                                                                                                | 228 €                        |
| 2019  | 465 559 416 €                             | 26 635 069 €                                                                                          | 3 042 872                      | 8 098                            | 3 873 578 €                                                                                                | 230 €                        |
| 2020  | 458 344 242 €                             | - 8 028 150 €                                                                                         | 2 995 714                      | 7 990                            | 1 733 556 €                                                                                                | 230 €                        |
| 2021  | 447 830 388 €                             | - 13 889 401 €                                                                                        | 2 926 996                      | 8 268                            | 332 310 €                                                                                                  | 230 €                        |

\* dont 58 235 270 € d'apports liés à la fusion.

**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 <sup>er</sup> janvier | Demandes de cessions en suspens au 31 décembre (en nombre de parts) | Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait | Rémunération H.T. de la Société de Gestion sur les cessions ou les retraits |
|-------|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| 2017  | 68 140                             | 2,40 %                                                                           | 0                                                                   | N.S.*                                                 | -                                                                           |
| 2018  | 69 361                             | 2,42 %                                                                           | 0                                                                   | N.S.                                                  | -                                                                           |
| 2019  | 59 669                             | 2,03 %                                                                           | 0                                                                   | N.S.                                                  | -                                                                           |
| 2020  | 122 902                            | 4,04 %                                                                           | 0                                                                   | N.S.                                                  | -                                                                           |
| 2021  | 83 293                             | 2,84 %                                                                           | 22 698                                                              | 3 mois                                                | -                                                                           |

\* Marché des parts suspendu entre le 01/04/2017 et le 31/07/2017 en raison du projet de fusion-absorption de la SCPI BTP Immobilier.

**Tableau 4 - Évolution du prix de la part**

|                                                                            | 2017    | 2018    | 2019     | 2020   | 2021   |
|----------------------------------------------------------------------------|---------|---------|----------|--------|--------|
| Dividende versé au titre de l'année <sup>(1)</sup>                         | 10,30 € | 10,50 € | 10,50 €  | 9,50 € | 9,52 € |
| dont % des revenus non récurrents                                          | 0 %     | 0 %     | 0 %      | 0 %    | 0 %    |
| Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier                            | 228 €   | 228 €   | 228 €    | 230 €  | 230 €  |
| Rentabilité de la part sur prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier | 4,52 %  | 4,61 %  | 4,61 %   | 4,13 % | 4,14 % |
| Prix de part acquéreur moyen de l'année <sup>(2)</sup>                     | 228 €   | 228 €   | 229,80 € | 230 €  | 230 €  |
| Taux de distribution <sup>(3)</sup>                                        | 4,52 %  | 4,61 %  | 4,57 %   | 4,13 % | 4,14 % |
| Report à nouveau cumulé par part <sup>(4)</sup>                            | 0,96 €  | 1,12 €  | 1,34 €   | 1,43 € | 1,25 € |

<sup>(1)</sup> Avant prélèvement.

<sup>(2)</sup> Prix de part acquéreur moyen de l'année jusqu'à l'exercice 2020. Prix de souscription au 01.01 de l'année n à partir de l'exercice 2021.

<sup>(3)</sup> TDVM de 2017 à 2020 et taux de distribution en 2021. Le taux de distribution sur la valeur de marché (TDVM) de la SCPI devient le taux de distribution à compter de l'exercice 2021.

Il est désormais le rapport :

- le dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values)  
- et le prix de part acquéreur (frais et droits inclus) moyen de l'année n, pondéré par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs (acquisitions et souscriptions).

<sup>(4)</sup> Report à nouveau par part constaté après affectation du résultat de l'exercice précédent.

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

|                                                                | 2017         | % du Total des Revenus | 2018         | % du Total des Revenus | 2019         | % du Total des Revenus | 2020         | % du Total des Revenus | 2021         | % du Total des Revenus |
|----------------------------------------------------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------------|
| <b>Revenus</b>                                                 |              |                        |              |                        |              |                        |              |                        |              |                        |
| Recettes locatives brutes                                      | 13,91        | 88,56%                 | 13,79        | 86,22%                 | 13,82        | 88,08%                 | 12,72        | 91,09%                 | 12,97        | 96,37%                 |
| Produits financiers <sup>(1)</sup>                             | 0,01         | 0,09%                  | 0,02         | 0,11%                  | 0,01         | 0,06%                  | 0,14         | 1,01%                  | 0,15         | 1,10%                  |
| Produits divers                                                | 1,78         | 11,35%                 | 2,19         | 13,67%                 | 1,86         | 11,86%                 | 1,10         | 7,90%                  | 0,34         | 2,54%                  |
| <b>Total</b>                                                   | <b>15,70</b> | <b>100%</b>            | <b>16,00</b> | <b>100%</b>            | <b>15,69</b> | <b>100%</b>            | <b>13,97</b> | <b>100%</b>            | <b>13,46</b> | <b>100%</b>            |
| <b>Charges <sup>(2)</sup></b>                                  |              |                        |              |                        |              |                        |              |                        |              |                        |
| Commission de gestion                                          | 1,30         | 8,30%                  | 1,26         | 7,88%                  | 1,24         | 7,90%                  | 1,14         | 8,13%                  | 1,18         | 8,73%                  |
| Autres frais de gestion                                        | 1,95         | 12,39%                 | 1,80         | 11,23%                 | 1,91         | 12,17%                 | 1,07         | 7,63%                  | 0,69         | 5,15%                  |
| Entretien du patrimoine                                        | 0,47         | 3,01%                  | 0,34         | 2,12%                  | 0,75         | 4,80%                  | 0,28         | 2,03%                  | 0,19         | 1,43%                  |
| Charges financières                                            | 0,42         | 2,70%                  | 0,36         | 2,23%                  | 0,32         | 2,04%                  | 0,37         | 2,64%                  | 0,46         | 3,38%                  |
| Charges locatives non récupérables                             | 1,80         | 11,43%                 | 1,70         | 10,65%                 | 1,20         | 7,64%                  | 1,28         | 9,16%                  | 1,00         | 7,43%                  |
| <b>Sous-total charges externes</b>                             | <b>5,94</b>  | <b>37,83%</b>          | <b>5,46</b>  | <b>34,11%</b>          | <b>5,42</b>  | <b>34,55%</b>          | <b>4,13</b>  | <b>29,59%</b>          | <b>3,52</b>  | <b>26,13%</b>          |
| Amortissements nets <sup>(3)</sup>                             | 0,04         | 0,24%                  | 0,02         | 0,12%                  | 0,02         | 0,12%                  | 0,02         | 0,13%                  | 0,02         | 0,14%                  |
| Provisions nettes <sup>(3)</sup>                               | -0,72        | -4,56%                 | -0,25        | -1,53%                 | -0,30        | -1,88%                 | 0,53         | 3,80%                  | 0,42         | 3,10%                  |
| <b>Sous-total charges internes</b>                             | <b>-0,68</b> | <b>-4,32%</b>          | <b>-0,23</b> | <b>-1,41%</b>          | <b>-0,28</b> | <b>-1,77%</b>          | <b>0,55</b>  | <b>3,93%</b>           | <b>0,44</b>  | <b>3,24%</b>           |
| <b>Total</b>                                                   | <b>5,26</b>  | <b>33,51%</b>          | <b>5,23</b>  | <b>32,70%</b>          | <b>5,14</b>  | <b>32,78%</b>          | <b>4,68</b>  | <b>33,52%</b>          | <b>3,95</b>  | <b>29,36%</b>          |
| <b>Résultat courant</b>                                        | <b>10,44</b> | <b>66,50%</b>          | <b>10,77</b> | <b>67,31%</b>          | <b>10,54</b> | <b>67,22%</b>          | <b>9,29</b>  | <b>66,48%</b>          | <b>9,51</b>  | <b>70,64%</b>          |
| <b>Résultat exceptionnel</b>                                   | <b>0,04</b>  | <b>0,27%</b>           | <b>0,02</b>  | <b>0,13%</b>           | <b>0,03</b>  | <b>0,17%</b>           | <b>0,00</b>  | <b>-0,03%</b>          | <b>-0,01</b> | <b>-0,06%</b>          |
| <b>Résultat net</b>                                            | <b>10,48</b> | <b>66,77%</b>          | <b>10,79</b> | <b>67,44%</b>          | <b>10,57</b> | <b>67,39%</b>          | <b>9,28</b>  | <b>66,46%</b>          | <b>9,50</b>  | <b>70,58%</b>          |
| Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement | -0,18        | -1,15%                 | -0,28        | -1,77%                 | -0,07        | -0,45%                 | 0,21         | 1,53%                  | 0,02         | 0,15%                  |
| <b>Revenus distribués <sup>(1)</sup></b>                       | <b>10,30</b> | <b>65,62%</b>          | <b>10,50</b> | <b>65,66%</b>          | <b>10,50</b> | <b>66,93%</b>          | <b>9,50</b>  | <b>67,99%</b>          | <b>9,52</b>  | <b>70,73%</b>          |

<sup>(1)</sup> Avant prélèvement<sup>(2)</sup> Hors amortissements prélevés sur la prime d'émission<sup>(3)</sup> Dotation de l'exercice diminuée des reprises

Tableau 6 - Emploi des fonds

|                                                                                       | Total au 31/12/2020 | Durant l'année 2021 | Total au 31/12/2021   |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|-----------------------|
| Fonds collectés                                                                       | 621 938 849         | -9 391 579          | 612 547 270           |
| + Emprunts (hors ligne de crédit de trésorerie confirmée)                             | 37 120 745          | -2 206 457          | 34 914 288            |
| + Cession d'immeubles                                                                 | 85 523 424          | 3 637 978           | 89 161 402            |
| - Acquisitions d'immeubles et travaux immobilisés                                     | -673 504 263        | -7 960 357          | -681 464 620          |
| - Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission | -56 517 303         | -6 150 796          | -62 668 099           |
| - Frais d'acquisition non récupérables                                                | -11 951 668         |                     | -11 951 668           |
| - Frais et droits d'enregistrement prélevés sur la prime de fusion                    | -2 686 582          |                     | -2 686 582            |
| - Moins-values réalisées sur cessions d'actif                                         | -23 446 333         | -457 593            | -23 903 925           |
| <b>Sommes restant à investir</b>                                                      | <b>-23 523 130</b>  | <b>-22 528 804</b>  | <b>-46 051 934,49</b> |

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) |
| <b>Tranche de retard de paiement</b> |                                 |              |               |               |                  |                        |                            |              |               |               |                  |                        |
| Nombres de factures                  | 3                               |              |               |               |                  | 1 229                  | 1                          |              |               |               |                  | 2 241                  |
| Montant des factures en €            | 214 789                         | 34 820       | 145 647       | 1 431         | -848 610         | -666 712               | 8 597                      | -39 195      | -28 702       | -13 915       | 7 656 315        | 7 574 502              |
| Pourcentage des achats de l'exercice | 1,56%                           | 0,25%        | 1,06%         | 0,01%         | -6,17%           | -4,85%                 |                            |              |               |               |                  |                        |
| Pourcentage du CA de l'exercice      |                                 |              |               |               |                  |                        | 0,02%                      | -0,08%       | -0,06%        | -0,03%        | 14,84%           | 14,68%                 |

## Composition du patrimoine au 31 décembre 2021

| 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 €)      |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|----------------------------|-------------------|
| <b>Bureaux à Paris</b>                                                    |                               |                          |                                       |                            |                   |
| 91 / 93 Boulevard de Sébastopol 75002 PARIS                               | 08/04/2008                    | 1 054                    | 7 636 605                             | 470 300                    | 8 106 905         |
| 75 - 75 Bis Avenue Parmentier / 7 Bis-11 Rue Neuve Popincourt 75011 PARIS | 24/04/2014                    | 764                      | 3 530 000                             | 215 000                    | 3 745 000         |
| 63 Rue de Ponthieu 75008 PARIS                                            | 01/01/2017                    | 163                      | 1 200 000                             | 0                          | 1 200 000         |
| 10 Rue Pergolèse 75016 PARIS                                              | 01/01/2017                    | 307                      | 2 120 000                             | 0                          | 2 120 000         |
| 65 Rue Rennequin 75017 PARIS                                              | 01/01/2017                    | 228                      | 1 250 000                             | 0                          | 1 250 000         |
| <b>Sous-total bureaux à Paris</b>                                         |                               | <b>2 516</b>             | <b>15 736 605</b>                     | <b>685 300</b>             | <b>16 421 905</b> |

|                                                                 |            |              |                   |          |                   |
|-----------------------------------------------------------------|------------|--------------|-------------------|----------|-------------------|
| <b>Bureaux en région parisienne</b>                             |            |              |                   |          |                   |
| Avenue de la Libération 77000 MELUN                             | 04/03/1991 | 874          | 1 612 103         | 0        | 1 612 103         |
| 4 Rue Stéphane Mony 78100 SAINT GERMAIN EN LAYE                 | 01/01/2013 | 232          | 610 000           | 0        | 610 000           |
| 390 Rue d'Estienne d'Orves 92700 COLOMBES                       | 01/01/2013 | 2 285        | 7 945 060         | 0        | 7 945 060         |
| 8 square Newton 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX (Indivision à 50%) | 01/01/2013 | 871          | 2 405 000         | 0        | 2 405 000         |
| 87 Rue du Château - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT                  | 01/01/2017 | 385          | 1 376 520         | 0        | 1 376 520         |
| <b>Sous-total bureaux en Région Parisienne</b>                  |            | <b>4 647</b> | <b>13 948 683</b> | <b>0</b> | <b>13 948 683</b> |

|                                                                  |            |               |                   |                  |                   |
|------------------------------------------------------------------|------------|---------------|-------------------|------------------|-------------------|
| <b>Bureaux en province</b>                                       |            |               |                   |                  |                   |
| 31 Rue de Douai 59810 LESQUIN                                    | 06/01/1988 | 706           | 739 461           | 14 254           | 753 715           |
| ZAC Multisites Couesnes - "Les Lanthanides" 35510 CESSON SEVIGNE | 04/01/1990 | 1 357         | 1 308 622         | 0                | 1 308 622         |
| 121 Boulevard Valmy 59650 VILLENEUVE D'ASCQ                      | 17/06/1991 | 5 044         | 3 849 550         | 74 243           | 3 923 792         |
| Adromède Blue Park - Parc Magudas 33185 LE HAILLAN               | 24/02/2011 | 8 576         | 19 064 915        | 192 600          | 19 257 515        |
| 160 Rue d'Antibes 06400 CANNES                                   | 01/01/2013 | 229           | 490 000           | 0                | 490 000           |
| 32/34 Rue du Vieux Marché aux Vins 67000 STRASBOURG              | 01/01/2013 | 423           | 766 000           | 0                | 766 000           |
| 43 Place de Jaude 63000 CLERMONT FERRAND                         | 01/01/2013 | 581           | 1 100 000         | 0                | 1 100 000         |
| Rue Entre Deux Bois 59154 CRESPIN                                | 01/01/2013 | 5 438         | 10 500 000        | 0                | 10 500 000        |
| Parc du Connemara 44240 LA CHAPELLE SUR ERDRE                    | 01/01/2013 | 2 461         | 4 430 000         | 0                | 4 430 000         |
| 9 Boulevard de Verdun - 45000 ORLEANS                            | 01/01/2017 | 767           | 1 200 000         | 0                | 1 200 000         |
| 121 Boulevard de Valmy - 59650 VILLENEUVE D'ASCQ (Extension)     | 01/01/2017 | 604           | 1 605 170         | 0                | 1 605 170         |
| 6 rue des Peupliers 59810 LESQUIN                                | 12/10/2017 | 1 972         | 5 000 000         | 0                | 5 000 000         |
| 3 allée d'Helsinki 67300 SCHILTIGHEIM                            | 27/05/2019 | 1 511         | 2 500 000         | 234 500          | 2 734 500         |
| 31 avenue Gustave Eiffel, 33600 PESSAC                           | 14/06/2019 | 1 722         | 3 205 379         | 283 000          | 3 488 379         |
| <b>Sous-total bureaux en Province</b>                            |            | <b>31 391</b> | <b>55 759 097</b> | <b>798 597</b>   | <b>56 557 694</b> |
| <b>Total bureaux</b>                                             |            | <b>38 554</b> | <b>85 444 384</b> | <b>1 483 897</b> | <b>86 928 281</b> |

|                                               |            |     |           |   |           |
|-----------------------------------------------|------------|-----|-----------|---|-----------|
| <b>Commerces à Paris</b>                      |            |     |           |   |           |
| 1/3 Rue Caulaincourt - 75018 PARIS            | 01/01/2017 | 266 | 1 656 899 | 0 | 1 656 899 |
| 7/9 Place Denfert Rochereau - 75014 PARIS     | 01/01/2017 | 68  | 570 000   | 0 | 570 000   |
| 14 Rue du Faubourg Poissonnière - 75010 PARIS | 01/01/2017 | 44  | 370 000   | 0 | 370 000   |
| 22 Rue des Petits Champs - 75002 PARIS        | 01/01/2017 | 295 | 1 970 000 | 0 | 1 970 000 |
| 108/110 Rue des Pyrénées - 75020 PARIS        | 01/01/2017 | 220 | 650 000   | 0 | 650 000   |
| 8 Rue de Belleville - 75020 PARIS             | 01/01/2017 | 562 | 2 500 000 | 0 | 2 500 000 |
| 66 Avenue Victor Hugo - 75016 PARIS           | 01/01/2017 | 72  | 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 | 225 | 1 860 000 | 0 | 1 860 000 |
| 48 Bis Quai de Jemmapes 75010 PARIS           | 01/01/2013 | 76  | 315 000   | 0 | 315 000   |
| 34 Rue Dauphine 75006 PARIS                   | 01/01/2013 | 32  | 490 000   | 0 | 490 000   |
| 94 Rue Cambonne 75015 PARIS                   | 01/01/2013 | 43  | 334 000   | 0 | 334 000   |
| 70 Rue du Faubourg Poissonnière 75010 PARIS   | 01/01/2013 | 29  | 180 000   | 0 | 180 000   |
| 125 Rue Ordener 75018 PARIS                   | 01/01/2013 | 120 | 790 000   | 0 | 790 000   |
| 67 Avenue Arnold Netter 75012 PARIS           | 01/01/2013 | 27  | 165 000   | 0 | 165 000   |
| 5 Rue Franklin 75016 PARIS                    | 01/01/2013 | 62  | 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 | 45  | 330 000   | 0 | 330 000   |
| 45 Bis Rue des Acacias 75017 PARIS            | 01/01/2013 | 212 | 760 000   | 0 | 760 000   |
| 62 Boulevard Ornano 75018 PARIS               | 01/01/2013 | 168 | 650 000   | 0 | 650 000   |
| 252 Rue du Faubourg Saint-Martin 75010 PARIS  | 01/01/2013 | 36  | 170 000   | 0 | 170 000   |
| 206 Rue du Faubourg Saint-Antoine 75012 PARIS | 01/01/2013 | 132 | 670 000   | 0 | 670 000   |
| 8 Rue Brantome 75003 PARIS                    | 01/01/2013 | 204 | 520 000   | 0 | 520 000   |



| Désignation des immeubles                                     | Dates d'acquisition ou fusion | Surfaces totales (en m²) | Prix hors taxes frais et droit (en €) | Frais d'acquisition (en €) | Total (en €)       |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|----------------------------|--------------------|
| 26 Rue du Roi de Sicile 75004 PARIS                           | 01/01/2013                    | 84                       | 640 000                               | 0                          | 640 000            |
| 73 Rue du Cherche Midi 75006 PARIS                            | 01/01/2013                    | 91                       | 390 000                               | 0                          | 390 000            |
| 48 Rue de Belleville 75020 PARIS                              | 01/01/2013                    | 78                       | 390 000                               | 0                          | 390 000            |
| 19 Rue de Washington 75008 PARIS                              | 01/01/2013                    | 73                       | 580 000                               | 0                          | 580 000            |
| 20 Rue Daval - 15 Rue de la Roquette 75011 PARIS              | 01/01/2013                    | 100                      | 940 000                               | 0                          | 940 000            |
| 9 Rue de la Cossonnerie - 61 Rue Saint Denis 75001 PARIS      | 01/01/2013                    | 130                      | 2 076 683                             | 0                          | 2 076 683          |
| 78 Avenue Kléber 75016 PARIS                                  | 01/01/2013                    | 116                      | 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                  | 59                       | 1 222 929                             | 18 887                     | 1 241 815          |
| 64/66 Rue Saint Louis en L'Isle 75004 PARIS                   | * 01/01/2013                  | 45                       | 775 965                               | 11 384                     | 787 349            |
| 25 Boulevard de la Tour Maubourg 75007 PARIS                  | * 01/01/2013                  | 67                       | 1 106 066                             | 14 618                     | 1 120 684          |
| 1 Rue de Chazelles - 96 Rue de Courcelles 75017 PARIS         | * 01/01/2013                  | 64                       | 1 045 494                             | 16 688                     | 1 062 181          |
| 45 Rue Rochechouart 75009 PARIS                               | * 01/01/2013                  | 76                       | 647 407                               | 9 055                      | 656 462            |
| 151 Rue d'Alésia - 2 Rue Delbet 75014 PARIS                   | * 01/01/2013                  | 86                       | 1 148 185                             | 16 300                     | 1 164 485          |
| 199/199 Bis Rue de la Convention 75015 PARIS                  | * 01/01/2013                  | 63                       | 956 278                               | 12 678                     | 968 956            |
| 331 Bis Rue de Vaugirard - 1 Rue Foucarde 75015 PARIS         | * 01/01/2013                  | 72                       | 1 003 596                             | 13 195                     | 1 016 791          |
| 2 Rue Donizetti - 46 Rue d'Auteuil 75016 PARIS                | * 01/01/2013                  | 105                      | 2 931 836                             | 28 072                     | 2 959 908          |
| 2 Rue Dufrenoy - 1 Rue Benjamin Godard 75016 PARIS            | * 01/01/2013                  | 85                       | 1 015 033                             | 14 230                     | 1 029 263          |
| 62 Avenue Kléber / 2 Rue Círamosa 75016 PARIS                 | * 01/01/2013                  | 74                       | 1 080 467                             | 15 782                     | 1 096 249          |
| 64 Rue de Passy 75016 PARIS                                   | * 01/01/2013                  | 138                      | 7 304 310                             | 113 968                    | 7 418 278          |
| 73 Boulevard Berthier - 13 Rue le Chatellier 75017 PARIS      | * 01/01/2013                  | 84                       | 476 225                               | 6 986                      | 483 211            |
| 71 Rue Guy Moquet 75017 PARIS                                 | * 01/01/2013                  | 52                       | 505 742                               | 7 374                      | 513 116            |
| 50 Rue Damrémont 75018 PARIS                                  | * 01/01/2013                  | 50                       | 427 741                               | 5 821                      | 433 562            |
| 98 Rue de Flandre 75019 PARIS                                 | * 01/01/2013                  | 85                       | 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                    | 161                      | 880 000                               | 0                          | 880 000            |
| 21/23 Boulevard Richard Lenoir 75011 PARIS                    | 01/01/2013                    | 606                      | 3 280 000                             | 0                          | 3 280 000          |
| 22 Place des Innocents 75001 PARIS                            | 01/01/2013                    | 136                      | 1 450 000                             | 0                          | 1 450 000          |
| 36 Rue de Rambuteau 75003 PARIS                               | 01/01/2013                    | 1 306                    | 4 900 000                             | 0                          | 4 900 000          |
| 6 Place Tristan Bernard - 64-66 Avenue des Ternes 75017 PARIS | 01/01/2013                    | 124                      | 1 820 000                             | 0                          | 1 820 000          |
| 369 Rue des Pyrénées 75020 PARIS                              | 21/07/1986                    | 56                       | 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                    | 131                      | 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                    | 62                       | 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                    | 57                       | 173 704                               | 36 664                     | 210 368            |
| 8 Rue de Montenoitte / 24 Rue de l'Etoile 75017 PARIS         | 03/08/1989                    | 104                      | 457 347                               | 0                          | 457 347            |
| 29 Rue Oberkampf 75011 PARIS                                  | 27/09/1989                    | 45                       | 145 694                               | 31 100                     | 176 794            |
| 13 Rue Brezin 75014 PARIS                                     | 02/10/1989                    | 136                      | 560 250                               | 106 943                    | 667 193            |
| 5 Avenue Gambetta 75020 PARIS                                 | 27/12/1989                    | 42                       | 118 536                               | 25 611                     | 144 148            |
| 107 Avenue de Clichy 75017 PARIS                              | 14/03/1990                    | 50                       | 216 612                               | 0                          | 216 612            |
| 39 Rue Didot 75014 PARIS                                      | 27/09/1990                    | 15                       | 92 720                                | 19 818                     | 112 538            |
| 1 à 3 Rue Palikao / 76 Boulevard de Belleville 75020 PARIS    | 26/09/1991                    | 74                       | 333 101                               | 7 500                      | 340 602            |
| 10/12 Rue du Rendez-Vous 75012 PARIS                          | 30/10/1991                    | 104                      | 528 388                               | 22 867                     | 551 256            |
| 66 Rue Lafayette 75009 PARIS                                  | 30/07/1998                    | 145                      | 346 059                               | 70 889                     | 416 948            |
| 27 Avenue de Marigny 75008 PARIS                              | 23/11/2016                    | 98                       | 3 620 000                             | 373 512                    | 3 993 512          |
| 131 Rue Saint-Denis 75001 PARIS                               | 15/12/2016                    | 697                      | 3 576 000                             | 377 580                    | 3 953 580          |
| 94 rue St Lazare 75009 PARIS                                  | 13/11/2017                    | 167                      | 2 012 299                             | 202 000                    | 2 214 299          |
| 21 Rue Danielle Casanova 75001 PARIS                          | 01/01/2013                    | 170                      | 1 650 000                             | 0                          | 1 650 000          |
| 2 Rue Beccaria 75015 PARIS                                    | 01/01/2013                    | 160                      | 830 000                               | 0                          | 830 000            |
| 39 Boulevard Raspail 75007 PARIS                              | 01/01/2013                    | 40                       | 860 000                               | 0                          | 860 000            |
| 17/19 Rue Desaix 75015 PARIS                                  | 01/01/2013                    | 207                      | 1 294 685                             | 0                          | 1 294 685          |
| 43 Rue Juge / 6 Rue Violet 75015 PARIS                        | 01/01/2013                    | 39                       | 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                    | 354                      | 1 971 000                             | 0                          | 1 971 000          |
| 56 / 56 Bis Rue Buzenval 75020 PARIS                          | 01/01/2013                    | 551                      | 2 020 000                             | 0                          | 2 020 000          |
| 257 Rue du Faubourg Saint Antoine 75011 PARIS                 | 01/01/2013                    | 72                       | 510 000                               | 0                          | 510 000            |
| 26, rue de Rivoli 75004 PARIS                                 | 30/01/2018                    | 180                      | 7 370 000                             | 734 800                    | 8 104 800          |
| 104 Boulevard de Clichy 75018 PARIS                           | 29/10/2018                    | 176                      | 2 203 750                             | 162 486                    | 2 366 236          |
| 99 Rue de Rennes 75006 PARIS                                  | 19/12/2019                    | 100                      | 2 570 000                             | 194 900                    | 2 764 900          |
| 132 rue de la Roquette 75011 PARIS                            | 05/06/2020                    | 183                      | 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          |
| <b>Sous-total commerces à Paris</b>                           |                               | <b>12 470</b>            | <b>106 095 256</b>                    | <b>3 478 958</b>           | <b>109 574 214</b> |

| Désignation des immeubles                                                          | Dates d'acquisition ou fusion | Surfaces totales (en m²) | Prix hors taxes frais et droit (en €) | Frais d'acquisition (en €) | Total (en €) |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|----------------------------|--------------|
| Commerces en région parisienne                                                     |                               |                          |                                       |                            |              |
| ZAC du Plateau - 94500 CHAMPIGNY SUR MARNE                                         | 01/01/2017                    | 1 339                    | 1 741 990                             | 0                          | 1 741 990    |
| 39 Boulevard Bordier - 95370 MONTIGNY LES CORMEILLES                               | 01/01/2017                    | 2 019                    | 4 400 000                             | 0                          | 4 400 000    |
| 50 Avenue de Paris / 35 Rue de Soisy 95600 Eaubonne                                | * 01/01/2013                  | 84                       | 143 840                               | 4 010                      | 147 850      |
| 259/261 Rue de Paris - "Le Méliès" 93100 MONTREUIL                                 | 04/01/1990                    | 469                      | 1 283 459                             | 0                          | 1 283 459    |
| 3 Avenue de Gravelle / 172 Rue de Paris 94000 CHARENTON LE PONT                    | 15/10/1990                    | 76                       | 255 924                               | 17 074                     | 272 998      |
| 12 Rue de Paris 78560 LE 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                    | 110                      | 280 000                               | 0                          | 280 000      |
| Place Salvator Allende 94140 ALFORTVILLE                                           | 01/01/2013                    | 653                      | 1 136 000                             | 0                          | 1 136 000    |
| 89/91 Rue de Bellevue 92100 BOULOGNE BILLANCOURT                                   | 01/01/2013                    | 70                       | 230 000                               | 0                          | 230 000      |
| 224/226 Avenue Jean Jaurès 92140 CLAMART                                           | 01/01/2013                    | 177                      | 550 000                               | 0                          | 550 000      |
| 17/27 Rue Jean Lolive 93500 PANTIN                                                 | 01/01/2013                    | 679                      | 710 000                               | 0                          | 710 000      |
| Lieu-dit "Le Buisson" 77370 NANGIS                                                 | 01/01/2013                    | 5 181                    | 4 530 000                             | 0                          | 4 530 000    |
| 1 Rue Bokanowski - 38 Grande Rue 92600 ASNIERES                                    | * 01/01/2013                  | 68                       | 546 016                               | 8 020                      | 554 036      |
| 10 Rue Isidore Nérat / 13 Rue de Bondy 93600 AULNAY SOUS BOIS                      | * 01/01/2013                  | 75                       | 504 843                               | 7 115                      | 511 958      |
| 9/11 Rue Gabriel Péri - 16 Boulevard de la Liberté 92320 CHATILLON                 | * 01/01/2013                  | 79                       | 328 729                               | 4 398                      | 333 127      |
| 29 Avenue Jean Jaurès / 18 Rue Paul Vaillant Couturier 92140 CLAMART               | * 01/01/2013                  | 77                       | 873 637                               | 10 090                     | 883 727      |
| 34 Place du Comte Haymon 91100 CORBEIL ESSONNES                                    | * 01/01/2013                  | 176                      | 485 002                               | 6 468                      | 491 470      |
| 35/41 Rue du Général de Gaulle 95800 ENGHEN LES BAINS                              | * 01/01/2013                  | 55                       | 539 315                               | 7 115                      | 546 429      |
| 108 Grande Rue 77300 FONTAINEBLEAU                                                 | * 01/01/2013                  | 130                      | 701 790                               | 9 702                      | 711 492      |
| 1 Rue des Marchands 77400 LAGNY SUR MARNE                                          | * 01/01/2013                  | 124                      | 477 688                               | 6 080                      | 483 768      |
| 53 Avenue Pierre Larousse 92240 MALAKOFF                                           | * 01/01/2013                  | 52                       | 263 887                               | 3 493                      | 267 380      |
| 7 Place des Arts - Centre Commercial Joli Mai 92360 MEUDON LA FORET                | * 01/01/2013                  | 78                       | 220 176                               | 2 975                      | 223 151      |
| 34 Ter Avenue du Maréchal Foch / Avenue Georges Clémenceau 93360 NEUILLY PLAISANCE | * 01/01/2013                  | 88                       | 344 282                               | 4 269                      | 348 551      |
| 142 Grande Rue Charles de Gaulle / 1 Rue Edmond 94130 NOGENT SUR MARNE             | * 01/01/2013                  | 39                       | 478 698                               | 6 727                      | 485 425      |
| 6 Rue Boursier / 5 Rue Archangé 91400 ORSAY                                        | * 01/01/2013                  | 105                      | 377 433                               | 4 916                      | 382 349      |
| 11/13 Rue du Général de Gaulle 78120 RAMBOUILLET                                   | * 01/01/2013                  | 72                       | 391 449                               | 5 045                      | 396 495      |
| 198 Rue Houdan / Avenue de la Gare 92330 SCEAUX                                    | * 01/01/2013                  | 65                       | 460 319                               | 6 209                      | 466 529      |
| 9 Avenue du Général de Gaulle 78140 VELIZY VILLACOUBLAY                            | * 01/01/2013                  | 89                       | 221 808                               | 3 622                      | 225 430      |
| 26 Avenue de Saint-Cloud / 19 Rue Georges Clémenceau 78000 VERSAILLES              | * 01/01/2013                  | 81                       | 614 658                               | 8 538                      | 623 196      |
| Pac La Rocade - Z.I. Sud 77120 COULOMMIERS                                         | 01/01/2013                    | 1 683                    | 2 550 000                             | 0                          | 2 550 000    |
| 35/37 Rue Emile Combes 78800 HOUILLES                                              | 01/01/2013                    | 485                      | 670 000                               | 0                          | 670 000      |
| 158 Avenue Charles de Gaulle 92700 COLOMBES                                        | 01/01/2013                    | 658                      | 2 460 000                             | 0                          | 2 460 000    |
| 60/62 Rue Maurice Thorez 92000 NANTERRE                                            | 01/01/2013                    | 234                      | 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                    | 205                      | 198 184                               | 39 179                     | 237 363      |
| 38/44 Rue de la République / 1 Rue Fontaine 93200 SAINT-DENIS                      | 17/10/1988                    | 110                      | 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                    | 129                      | 476 807                               | 0                          | 476 807      |
| Rue de la Sablonnière 94460 VALENTON                                               | 28/06/1990                    | 1 143                    | 1 019 228                             | 0                          | 1 019 228    |
| Avenue de la Grange 91330 YERRES                                                   | 20/11/1990                    | 956                      | 508 678                               | 112 469                    | 621 148      |
| Lieu-dit "Croix de Moisselles" 95460 EZANVILLE                                     | 17/01/1991                    | 1 529                    | 3 210 197                             | 0                          | 3 210 197    |
| 52 Rue Pottier 78150 LE CHESNAY                                                    | 27/12/1991                    | 193                      | 474 421                               | 10 214                     | 484 635      |
| 1 Rue des Marchés 95490 VAUREAL                                                    | 27/05/1992                    | 1 139                    | 2 074 349                             | 0                          | 2 074 349    |
| 32 Avenue Pierre Brossolette 92240 MALAKOFF                                        | 31/07/2009                    | 5 910                    | 20 612 762                            | 0                          | 20 612 762   |
| 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                    | 1 845                    | 1 670 000                             | 0                          | 1 670 000    |
| La Motte - Rue Victor Baltard 77140 CLAYE SOUILLY                                  | 19/04/2011                    | 6 139                    | 14 004 790                            | 283 300                    | 14 288 090   |
| 360 Avenue du Général de Gaulle 92140 CLAMART (Indivision à 65 %)                  | 13/05/2011                    | 5 210                    | 13 125 259                            | 217 560                    | 13 342 819   |
| 35 Boulevard Victor Bordier 95370 MONTIGNY LES CORMEILLES                          | 12/10/2012                    | 3 901                    | 4 450 000                             | 0                          | 4 450 000    |
| 27 Rue Trébois 92300 LEVALLOIS-PERRET                                              | 01/01/2013                    | 58                       | 390 000                               | 0                          | 390 000      |
| 38 Rue du Chemin de Fer 77400 LAGNY SUR MARNE                                      | 01/01/2013                    | 77                       | 280 000                               | 0                          | 280 000      |
| 15 Rue du Mont Valérien 92150 SURESNES                                             | 01/01/2013                    | 229                      | 525 000                               | 0                          | 525 000      |

| Désignation des immeubles                                                 | Dates d'acquisition ou fusion | Surfaces totales (en m²) | Prix hors taxes frais et droit (en €) | Frais d'acquisition (en €) | Total (en €)       |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|----------------------------|--------------------|
| Rue des Francs Sablons 78370 PLAISIR                                      | 01/01/2013                    | 1 644                    | 1 900 000                             | 0                          | 1 900 000          |
| 5 Boulevard Pierre Mendès France 77500 CHELLES                            | 01/01/2013                    | 177                      | 520 000                               | 0                          | 520 000            |
| 2-8 Place Aribault - Avenue de la République 77340 PONTAULT-COMBAULT      | 01/01/2013                    | 495                      | 1 590 000                             | 0                          | 1 590 000          |
| 99-103 Boulevard de Stalingrad - Rue Jules Lagaisse 94400 VITRY SUR SEINE | 01/01/2013                    | 3 130                    | 3 750 000                             | 0                          | 3 750 000          |
| 2, Avenue des Sablons Bouillants 77100 MEAUX                              | 27/12/2018                    | 380                      | 2 451 500                             | 185 509                    | 2 637 009          |
| 14 Boulevard de l'Oise 95000 CERGY                                        | 27/12/2018                    | 615                      | 2 984 000                             | 225 510                    | 3 209 510          |
| <b>Sous-total commerce en région parisienne</b>                           |                               | <b>54 028</b>            | <b>113 013 857</b>                    | <b>1 230 176</b>           | <b>114 244 033</b> |

## Commerces en province

|                                                                           |              |       |           |         |           |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------|-------|-----------|---------|-----------|
| 12 Rue Vasselot - 35100 RENNES                                            | 01/01/2017   | 110   | 530 000   | 0       | 530 000   |
| ZAC de Langueux - 22360 LANGUEUX                                          | 01/01/2017   | 656   | 1 000 000 | 0       | 1 000 000 |
| 13 Place Gordaine - 18000 BOURGES                                         | 01/01/2017   | 256   | 970 000   | 0       | 970 000   |
| Centre Commercial Villevert - 60300 SENLIS                                | 01/01/2017   | 2 827 | 6 360 927 | 0       | 6 360 927 |
| 2/4/6 Place des Epars - 28000 CHARTRES                                    | 01/01/2017   | 461   | 2 920 000 | 0       | 2 920 000 |
| Centre Commercial Carrefour - 76360 BARENTIN                              | 01/01/2017   | 1 313 | 1 820 650 | 0       | 1 820 650 |
| 121 Boulevard de Valmy - 59650 VILLENEUVE D'ASCQ                          | 01/01/2017   | 3 218 | 3 970 000 | 0       | 3 970 000 |
| 115 Cours Fauriel - 42100 SAINT ETIENNE                                   | 01/01/2017   | 1 197 | 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   | 2 511 | 3 230 000 | 0       | 3 230 000 |
| 6 Rue Saint-François - 29000 QUIMPER                                      | 01/01/2017   | 393   | 1 000 000 | 0       | 1 000 000 |
| 151 Avenue Jean Chaubet 31000 TOULOUSE                                    | 01/01/2013   | 857   | 920 000   | 0       | 920 000   |
| Avenue de Bordeaux 47300 VILLENEUVE SUR LOT                               | 01/01/2013   | 1 561 | 1 410 000 | 0       | 1 410 000 |
| 11 Parlement Sainte-Catherine 33000 BORDEAUX                              | 01/01/2013   | 189   | 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   |
| Z.I. La République 86000 POITIERS                                         | 01/01/2013   | 989   | 450 000   | 0       | 450 000   |
| Centre Commercial Givros II Vallées 69700 GIVORS                          | 19/05/1989   | 1 600 | 1 950 000 | 7 165   | 1 957 165 |
| 3 Bis / 5 Route d'Olivet 45000 ORLEANS                                    | 01/01/2013   | 494   | 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 | 2 890 000 | 0       | 2 890 000 |
| 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 | 85    | 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   |
| 1 Allée des Chênes 50190 PERIERS                                          | 01/01/2013   | 1 027 | 1 700 000 | 0       | 1 700 000 |
| 4 Rue du Général Leclerc 80000 AMIENS                                     | 01/01/2013   | 217   | 480 000   | 0       | 480 000   |
| 10 Boulevard Davout 89000 AUXERRE                                         | 01/01/2013   | 273   | 310 000   | 0       | 310 000   |
| 82/86 Boulevard Carnot 06400 CANNES                                       | 01/01/2013   | 382   | 1 247 625 | 0       | 1 247 625 |
| 19 Rue Jean Lecanuet 76000 ROUEN                                          | 01/01/2013   | 715   | 1 040 000 | 0       | 1 040 000 |
| 76 Boulevard d'Angleterre 85000 LA ROCHE SUR YON                          | 01/01/2013   | 246   | 290 000   | 0       | 290 000   |
| 2 A 6 Rue Charles Saint-Venant 59000 LILLE                                | 01/01/2013   | 52    | 290 000   | 0       | 290 000   |
| 12 Rue Fonvielle - Rue Paul Mériel 31000 TOULOUSE                         | 01/01/2013   | 969   | 1 950 000 | 0       | 1 950 000 |
| 100 Cours Gambetta 69007 LYON                                             | 01/01/2013   | 578   | 1 240 000 | 0       | 1 240 000 |
| 15 Rue Lepouze 27000 EVREUX                                               | 01/01/2013   | 257   | 370 000   | 0       | 370 000   |
| Route Nationale 45 - Avenue du 8 mai 1945 59176 MASNY-ECAILLON            | 01/01/2013   | 6 067 | 5 700 000 | 0       | 5 700 000 |
| ZAC Confluence 69002 LYON                                                 | 01/01/2013   | 1 300 | 4 619 799 | 0       | 4 619 799 |
| ZAC des Livraindières - Lieu-dit Champtier des Vallées 28100 DREUX        | 01/01/2013   | 678   | 813 085   | 0       | 813 085   |
| Lieu-dit "Vignes de la Justice" et "L'Abattoir" 47150 MONTFLANQUIN        | 01/01/2013   | 1 392 | 2 910 000 | 0       | 2 910 000 |
| Lieu-dit "Le Clousy" - Rue Georges Clémenceau 85360 LONGEVILLE SUR MER    | 01/01/2013   | 1 453 | 3 800 000 | 0       | 3 800 000 |
| La Gare 69440 MORNANT                                                     | 01/01/2013   | 991   | 3 560 000 | 0       | 3 560 000 |
| ZAC Parc de Tesan 30126 SAINT LAURENT DES ARBRES                          | 01/01/2013   | 2 400 | 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   | 543   | 1 630 000 | 0       | 1 630 000 |
| 47 Rue Montbéliarde 1000 ST DENIS LES BOURG                               | 01/01/2013   | 504   | 670 000   | 0       | 670 000   |
| 20-22 Rue de la Huchette 79300 BRESSUIRE                                  | 01/01/2013   | 179   | 350 000   | 0       | 350 000   |
| Avenue des Bates 28100 DREUX                                              | 01/01/2013   | 447   | 570 000   | 0       | 570 000   |
| ZA de Saint Martory 31360 PORTET SUR GARONNE                              | 01/01/2013   | 873   | 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 | 1 053 442 | 0       | 1 053 442 |
| 11 Allée du Haut du Poitou 86360 CHASSENEUIL DU POITOU                    | 26/07/2013   | 1 900 | 2 018 205 | 123 900 | 2 142 105 |
| ZAC DU PASTRE II 13400 AUBAGNE                                            | 20/12/2013   | 3 714 | 7 760 000 | 481 400 | 8 241 400 |
| Avenue Pierre Mendès France 45140 ST JEAN DE LA RUELE                     | 20/12/2013   | 2 000 | 3 495 664 | 212 100 | 3 707 764 |

| 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 €) |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|----------------------------|--------------|
| 50 Avenue des Fenots 28100 DREUX                                              | 23/05/2014                    | 4 865                    | 8 311 202                             | 170 000                    | 8 481 202    |
| 119 Rue Nationale 49300 CHOLET                                                | 29/09/2014                    | 263                      | 1 250 000                             | 88 000                     | 1 338 000    |
| 18 Rue Ernestale 62000 ARRAS                                                  | 02/06/1986                    | 57                       | 136 975                               | 27 393                     | 164 368      |
| Centre Commercial "Les Amandiers" 44230 SAINT SÉBASTIEN SUR LOIRE             | 25/09/1986                    | 98                       | 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                    | 50                       | 76 225                                | 16 083                     | 92 308       |
| 2 Rue Idrac 31000 TOULOUSE                                                    | 03/07/1987                    | 229                      | 350 633                               | 69 974                     | 420 607      |
| ZAC des Charières - "L'Émeraude" 21800 QUETIGNY LES DIJON                     | 28/04/1988                    | 587                      | 462 835                               | 9 757                      | 472 592      |
| ZAC de la Condamine 34430 SAINT JEAN DE VEDAS                                 | 27/07/1988                    | 482                      | 359 475                               | 7 851                      | 367 326      |
| Z.I. de la Vallée du Giers - Bâtiment F 69700 GIVORS                          | 01/01/2013                    | 450                      | 322 430                               | 0                          | 322 430      |
| ZAC des Clouzeaux 41410 SAINT GERVAIS LA FORET                                | 27/10/1988                    | 945                      | 708 576                               | 13 644                     | 722 220      |
| 4 Rue Robert Turgot 79000 NIORT                                               | 10/03/1989                    | 506                      | 314 045                               | 0                          | 314 045      |
| Zone Commerciale de Cora 60740 SAINT MAXIMIN                                  | 29/03/1989                    | 1 300                    | 1 265 423                             | 25 764                     | 1 291 187    |
| Z.I. de la Vallée du Giers 69700 GIVORS                                       | 12/09/1988                    | 437                      | 320 988                               | 7 165                      | 328 153      |
| Route des Romains 57100 THIONVILLE                                            | 01/06/1989                    | 1 195                    | 823 225                               | 16 464                     | 839 689      |
| Boulevard de la Reine Jeanne - 13300 SALON DE PROVENCE                        | 25/07/1989                    | 1 890                    | 1 210 140                             | 24 849                     | 1 234 989    |
| Forum Sud – Centre Commercial du Parc - Route Nationale 9 11100 NARBONNE      | 30/11/1989                    | 769                      | 457 347                               | 0                          | 457 347      |
| Centre Commercial "Les Clairions" 89000 AUXERRE                               | 30/11/1989                    | 955                      | 649 516                               | 12 653                     | 662 169      |
| Rue du Commerce 21800 QUETIGNY LES DIJON                                      | 30/01/1990                    | 304                      | 300 325                               | 6 784                      | 307 109      |
| Lotissement "L'Aurélienne" 13200 ARLES                                        | 14/03/1990                    | 1 000                    | 625 041                               | 12 958                     | 637 999      |
| Lotissement Mendès-France 79000 NIORT                                         | 15/05/1990                    | 700                      | 543 185                               | 0                          | 543 185      |
| Parc d'Activités des Sablons 41350 VINEUIL                                    | 22/05/1990                    | 400                      | 254 072                               | 5 946                      | 260 017      |
| ZAC de Monhauba - Résidence "Virgo" 64000 PAU-LESCAR                          | 12/06/1990                    | 1 157                    | 981 406                               | 9 757                      | 991 163      |
| Parc Commercial Nordaix 73100 AIX LES BAINS                                   | 19/06/1990                    | 400                      | 365 878                               | 8 156                      | 374 034      |
| Parc d'Activités des Sablons 41350 VINEUIL                                    | 22/10/1990                    | 392                      | 249 462                               | 0                          | 249 462      |
| Parc de l'Aérodrome - Rue Blériot - Bâtiment 3 68000 COLMAR                   | 11/12/1990                    | 1 274                    | 858 212                               | 0                          | 858 212      |
| Rue Lavoisier 59160 LOMME                                                     | 15/02/1991                    | 1 200                    | 1 146 133                             | 22 562                     | 1 168 695    |
| "Les Clairions" - 5 Rue des Fourneaux 89000 AUXERRE                           | 30/11/1989                    | 860                      | 504 134                               | 0                          | 504 134      |
| Allée des Ailes 03200 VICHY                                                   | 14/02/1992                    | 1 000                    | 838 470                               | 0                          | 838 470      |
| ZAC Saint-Michel 83130 LA GARDE                                               | 06/04/1992                    | 1 151                    | 1 040 007                             | 20 886                     | 1 060 893    |
| 16/22/24 Rue de la Regratterie 86000 POITIERS                                 | 26/10/1998                    | 147                      | 177 451                               | 37 121                     | 214 572      |
| 11 Boulevard de la Sagne 11430 GRUISSAN                                       | 09/01/2007                    | 3 539                    | 5 216 000                             | 74 794                     | 5 290 794    |
| Avenue de l'Avenir 59680 VILLENEUVE D'ASCQ                                    | 31/07/2008                    | 10 548                   | 20 322 091                            | 1 243 200                  | 21 565 291   |
| 20 Rue Saint-Exupéry 38420 LE VERSOUD                                         | 11/12/2009                    | 2 031                    | 3 450 850                             | 0                          | 3 450 850    |
| 17 Avenue de Dordogne 24200 SARTLAT                                           | 11/12/2009                    | 2 011                    | 6 112 258                             | 0                          | 6 112 258    |
| Avenue de la Croisette 2600 VILLERS-COTTERETS                                 | 11/12/2009                    | 1 197                    | 1 323 051                             | 0                          | 1 323 051    |
| Z.I. des Wallons 2200 BRAINE                                                  | 11/12/2009                    | 886                      | 966 908                               | 0                          | 966 908      |
| Avenue du Château 63570 BRASSAC LES MINES                                     | 11/12/2009                    | 1 522                    | 1 270 497                             | 0                          | 1 270 497    |
| 36 Place Saint Pol 28400 NOGENT LE ROTROU                                     | 08/01/2010                    | 1 306                    | 885 687                               | 0                          | 885 687      |
| 4 Rue des Glières / 16 Rue Royale 74000 ANNECY                                | 04/07/2008                    | 1 705                    | 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                    | 2 817                    | 2 771 870                             | 0                          | 2 771 870    |
| Avenue Louis Barthou / Rue Bellus Mareilhac 33000 BORDEAUX                    | 28/12/2010                    | 1 029                    | 1 487 194                             | 0                          | 1 487 194    |
| ZAC Grand Angles 30133 LES ANGLES                                             | 30/12/2010                    | 7 650                    | 10 154 151                            | 0                          | 10 154 151   |
| ZAC Jaux de Venette, Rue des Métiers 60280 COMPIEGNE                          | 10/10/2013                    | 1 179                    | 1 981 754                             | 137 750                    | 2 119 504    |
| ZAC du Bas Terroir Rue de Tournai 59119 WAZIERS                               | 02/07/2015                    | 6 562                    | 7 400 000                             | 352 000                    | 7 752 000    |
| 10-12 Rue du Temple 89000 AUXERRE                                             | 29/03/2016                    | 420                      | 684 893                               | 75 500                     | 760 393      |
| 25 Rue Thiers 64100 BAYONNE                                                   | 30/09/2016                    | 161                      | 1 290 000                             | 91 450                     | 1 381 450    |
| 35 Rue du Sauvage 68100 MULHOUSE                                              | 16/12/2016                    | 96                       | 900 000                               | 103 050                    | 1 003 050    |
| 13 rue Michel Montaigne 33000 BORDEAUX                                        | 10/02/2017                    | 328                      | 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                    | 518                      | 569 960                               | 0                          | 569 960      |
| Lieu-dit "Clos Bardy" 47500 FUMEL                                             | 01/01/2013                    | 599                      | 165 000                               | 0                          | 165 000      |
| Lieu-dit "Bouy" 47500 FUMEL                                                   | 01/01/2013                    | 877                      | 207 000                               | 0                          | 207 000      |
| 44-46 Rue de la République 8000 CHARLEVILLE MEZIERE                           | 01/01/2013                    | 534                      | 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                    | 273                      | 870 000                               | 0                          | 870 000      |
| ZI de Domfront - Rte de Domfront 61100 FLERS                                  | 01/01/2013                    | 2 541                    | 2 417 480                             | 0                          | 2 417 480    |
| 17 rue du Président Edouard Herriot 69001 LYON                                | 14/09/2018                    | 493                      | 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    |



| Désignation des immeubles                  | Dates d'acquisition ou fusion | Surfaces totales (en m²) | Prix hors taxes frais et droit (en €) | Frais d'acquisition (en €) | Total (en €)       |
|--------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|----------------------------|--------------------|
| 2/4 avenue de l'Impératrice 64200 BIARRITZ | 10/01/2019                    | 105                      | 1 300 000                             | 89 767                     | 1 389 767          |
| 336 avenue André Maginot 37100 TOURS       | 20/07/2020                    | 5 270                    | 7 500 000                             | 668 809                    | 8 168 809          |
| 8 Rue Raoul Follereau 37000 TOURS          | 21/05/2021                    | 1 477                    | 2 950 000                             | 0                          | 2 950 000          |
| <b>Sous-total commerces en Province</b>    |                               | <b>147 623</b>           | <b>240 943 808</b>                    | <b>5 577 015</b>           | <b>246 520 824</b> |
| <b>Total commerces</b>                     |                               | <b>214 121</b>           | <b>460 052 922</b>                    | <b>10 286 149</b>          | <b>470 339 071</b> |
| <b>Entrepôts et activités en province</b>  |                               |                          |                                       |                            |                    |
| 6 Rue Isabelle Eberhardt 31200 TOULOUSE    | 01/01/2013                    | 4 166                    | 8 429 714                             | 0                          | 8 429 714          |
| Avenue Olivier Perroy 13790 ROUSSET        | 14/09/2010                    | 6 212                    | 9 786 131                             | 0                          | 9 786 131          |
| <b>Total entrepôts et activités</b>        |                               | <b>10 378</b>            | <b>18 215 845</b>                     | <b>0</b>                   | <b>18 215 845</b>  |
| <b>Totaux</b>                              |                               | <b>263 053</b>           | <b>563 713 151</b>                    | <b>11 770 046</b>          | <b>575 483 197</b> |

\* Date initiale d'acquisition hors complément de quote-part réalisée en 2018

## Présentation des comptes annuels

## État du patrimoine

|                                                                                                 | 31/12/2021                  |                         | 31/12/2020                  |                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------|-----------------------------|-------------------------|
|                                                                                                 | Valeurs bilantielles (en €) | Valeurs estimées (en €) | Valeurs bilantielles (en €) | Valeurs estimées (en €) |
| <b>Placements immobiliers</b>                                                                   |                             |                         |                             |                         |
| <b>Immobilisations locatives</b>                                                                |                             |                         |                             |                         |
| Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)                                     | +                           | 1 720 000,00            | +                           | 1 360 000,00            |
| Amortissements droits réels                                                                     | -                           | 666 557,66              | -                           | 592 631,88              |
| Concessions                                                                                     |                             |                         |                             |                         |
| Amortissements concessions                                                                      |                             |                         |                             |                         |
| Constructions sur sol d'autrui                                                                  |                             |                         |                             |                         |
| Amortissements de constructions sur sol d'autrui                                                |                             |                         |                             |                         |
| Terrains et constructions locatives                                                             | +                           | 562 659 709,00          | +                           | 558 034 490,08          |
| Immobilisations en cours                                                                        |                             |                         |                             |                         |
| <b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>                                              |                             |                         |                             |                         |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives                                         |                             |                         |                             |                         |
| Gros entretiens                                                                                 | -                           | 3 790 650,00            | -                           | 3 404 375,00            |
| Provisions pour risques et charges                                                              |                             |                         |                             |                         |
| <b>Titres financiers contrôlés</b>                                                              |                             |                         |                             |                         |
| Immobilisations financières contrôlées                                                          | +                           | 23 786 408,30           | +                           | 23 786 408,30           |
| Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées                          |                             |                         |                             |                         |
| Provisions pour risques et charges                                                              |                             |                         |                             |                         |
| <b>Total I (placements immobiliers)</b>                                                         |                             | <b>583 708 909,64</b>   |                             | <b>579 543 891,50</b>   |
| <b>Immobilisations financières</b>                                                              |                             |                         |                             |                         |
| Immobilisations financières non contrôlées                                                      | +                           | 4 774 636,65            | +                           | 4 855 108,05            |
| Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées                      |                             |                         | -                           | 167 771,94              |
| 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                               |                             |                         |                             |                         |
| <b>Total II (immobilisations financières)</b>                                                   |                             | <b>4 774 636,65</b>     |                             | <b>4 687 336,11</b>     |
| <b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>                                                  |                             |                         |                             |                         |
| <b>Actifs immobilisés</b>                                                                       |                             |                         |                             |                         |
| Associés capital souscrit non appelé                                                            |                             |                         |                             |                         |
| Immobilisations incorporelles                                                                   |                             |                         |                             |                         |
| Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)      | +                           | 29 021,52               | +                           | 29 021,52               |
| Dépréciation des Immobilisations financières autres que les titres de participations            |                             |                         |                             |                         |
| <b>Créances</b>                                                                                 |                             |                         |                             |                         |
| Locataires et comptes rattachés                                                                 | +                           | 10 581 848,81           | +                           | 11 741 613,64           |
| Autres créances                                                                                 | +                           | 2 071 271,32            | +                           | 1 632 018,61            |
| Provision pour dépréciation des créances                                                        | -                           | 5 367 741,50            | -                           | 4 598 398,08            |
| Valeurs de placement et disponibilités                                                          |                             |                         |                             |                         |
| Valeurs mobilières de placement                                                                 | +                           | 50 060,45               | +                           | 2 819 758,91            |
| Fonds de remboursement                                                                          |                             |                         |                             |                         |
| Autres disponibilités                                                                           | +                           | 8 674 170,25            | +                           | 17 437 950,42           |
| <b>Total III (actifs d'exploitation)</b>                                                        |                             | <b>16 038 630,85</b>    |                             | <b>29 061 965,02</b>    |
| <b>Provisions pour risques et charges</b>                                                       |                             |                         |                             |                         |
| Provisions pour Litiges et risques                                                              |                             |                         |                             |                         |
| <b>Dettes</b>                                                                                   |                             |                         |                             |                         |
| Dettes financières                                                                              | -                           | 74 039 714,49           | -                           | 66 632 366,65           |
| Dettes d'exploitation                                                                           | -                           | 2 339 200,50            | -                           | 1 416 989,69            |
| Dettes diverses                                                                                 | -                           | 5 734 508,28            | -                           | 5 887 856,80            |
| Dettes diverses/Distribution                                                                    | -                           | 7 674 687,33            | -                           | 8 597 714,85            |
| <b>Total IV (passifs d'exploitation)</b>                                                        |                             | <b>-89 788 110,60</b>   |                             | <b>-82 534 927,99</b>   |
| <b>Comptes de régularisation actif et passif</b>                                                |                             |                         |                             |                         |
| Charges constatées d'avance                                                                     |                             |                         |                             |                         |
| Produits constatés d'avance                                                                     | -                           | 13 333,33               | -                           | 40 000,00               |
| Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)                                  | +                           | 210 480,94              | +                           | 264 220,76              |
| <b>Total V (comptes de régularisation)</b>                                                      |                             | <b>197 147,61</b>       |                             | <b>224 220,76</b>       |
| <b>Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)</b>                                              |                             | <b>514 931 214,15</b>   |                             | <b>530 982 485,40</b>   |
| <b>Valeur estimée du patrimoine *</b>                                                           |                             |                         | <b>567 260 172,81</b>       | <b>582 310 862,20</b>   |

\* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-109 du code Monétaire et Financier

## Analyse de la variation des capitaux propres

| Capitaux propres comptables<br>Evolution au cours de l'exercice                             | Situation<br>d'ouverture<br>au 01/01/2021 | Affectation<br>résultat N-1 | Autres<br>Mouvements  | 31/12/2021            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Capital</b>                                                                              |                                           |                             |                       |                       |
| Capital souscrit                                                                            | 458 344 242,00                            |                             | -10 513 854,00        | 447 830 388,00        |
| Capital en cours de souscription                                                            |                                           |                             |                       |                       |
| <b>Primes d'émission et de fusion</b>                                                       |                                           |                             |                       |                       |
| Primes d'émission ou de fusion                                                              | 143 295 619,68                            |                             | 1 122 275,00          | 144 417 894,68        |
| Primes d'émission en cours de souscription                                                  |                                           |                             |                       |                       |
| Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion                                               | -50 856 566,39                            |                             | -6 150 796,34         | -57 007 362,73        |
| <b>Écarts d'évaluation</b>                                                                  |                                           |                             |                       |                       |
| Écarts de réévaluation                                                                      |                                           |                             |                       |                       |
| Écart sur dépréciation des immeubles d'actif                                                |                                           |                             |                       |                       |
| <b>Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable</b>                           |                                           |                             |                       |                       |
| Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles<br>et de titres financiers contrôlés | -23 446 332,67                            |                             | -457 592,70           | -23 903 925,37        |
| Réserves                                                                                    |                                           |                             |                       |                       |
| Report à nouveau                                                                            | 4 293 053,36                              | -647 530,58                 |                       | 3 645 522,78          |
| Résultat de l'exercice                                                                      |                                           |                             |                       |                       |
| Résultat de l'exercice N-1                                                                  | 28 162 186,16                             | -28 162 186,16              |                       |                       |
| Résultat de l'exercice N                                                                    |                                           |                             | 27 986 667,55         | 27 986 667,55         |
| <b>Acompte sur distribution</b>                                                             |                                           |                             |                       |                       |
| Acomptes sur distribution N-1                                                               | -28 809 716,74                            | 28 809 716,74               |                       |                       |
| Acomptes sur distribution N                                                                 |                                           |                             | -28 037 970,76        | -28 037 970,76        |
| Acomptes sur liquidation                                                                    |                                           |                             |                       |                       |
| <b>Total général</b>                                                                        | <b>530 982 485,40</b>                     | <b>0,00</b>                 | <b>-16 051 271,25</b> | <b>514 931 214,15</b> |

## État des engagements hors bilan

| Engagements donnés                                     | Montant           |
|--------------------------------------------------------|-------------------|
| Aval et cautions bancaires                             |                   |
| Échéances VEFA restantes                               |                   |
| Garanties hypothécaires sur emprunts                   | 34 914 288        |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit |                   |
| Emprunts et dettes financières divers                  |                   |
| Instruments financiers de couverture du risque de taux |                   |
| - Swap de taux sur emprunt hypothécaire                | 26 335 584        |
| - Garantie de taux plafond sur emprunt hypothécaire    |                   |
| <b>Total</b>                                           | <b>61 249 872</b> |

| Engagements reçus                                      | Montant              |
|--------------------------------------------------------|----------------------|
| Aval et cautions bancaires locataires                  | 2 064 912            |
| Crédit Révolving non tiré au 31/12/2021                | 28 971 923           |
| Instruments financiers de couverture du risque de taux |                      |
| - Swap de taux sur emprunt hypothécaire                | 26 335 584           |
| - Garantie de taux plafond sur emprunt hypothécaire    |                      |
| <b>Total</b>                                           | <b>57 372 419,72</b> |

## Compte de résultat

|                                                                          | Au 31/12/21          | Au 31/12/20          |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Produits de l'activité immobilière</b>                                |                      |                      |
| Loyers                                                                   | 36 672 981,07        | 37 619 656,55        |
| Charges facturées                                                        | 6 862 311,32         | 6 784 731,44         |
| Autres revenus locatifs                                                  | 393 816,89           | 357 454,07           |
| Produits des participations contrôlées                                   | 1 142 716,09         | 621 783,22           |
| <b>Produits annexes</b>                                                  |                      |                      |
| Produits annexes                                                         | 111 631,73           | 57 725,40            |
| Reprises de provisions                                                   | 3 404 375,00         | 2 164 800,00         |
| Transferts de charges immobilières                                       | 362 425,60           | 1 495 762,67         |
| <b>Total I : Produits Immobiliers</b>                                    | <b>48 950 257,70</b> | <b>49 101 913,35</b> |
| <b>Charges de l'activité immobilière</b>                                 |                      |                      |
| Charges ayant leur contrepartie en produits                              | 6 862 311,32         | 6 784 731,44         |
| Travaux de gros entretiens                                               | 334 232,98           | 365 878,00           |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif                                | 232 243,74           | 495 589,25           |
| <b>Charges annexes</b>                                                   |                      |                      |
| Autres charges Immobilières                                              | 2 947 331,58         | 3 883 473,22         |
| Dotations aux provisions pour gros entretiens                            | 3 790 650,00         | 3 404 375,00         |
| Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers    | 73 925,78            | 73 925,78            |
| Dépréciations des titres de participations contrôlés                     |                      |                      |
| <b>Total II : Charges Immobilières</b>                                   | <b>14 240 695,40</b> | <b>15 007 972,69</b> |
| <b>Résultat de l'activité immobilière (A=I-II)</b>                       | <b>34 709 562,30</b> | <b>34 093 940,66</b> |
| <b>Produits d'exploitation</b>                                           |                      |                      |
| Transferts de charges d'exploitation                                     | 335 225,00           | 1 733 556,00         |
| Divers produits d'exploitation                                           | 7,80                 | 3,89                 |
| Rentrée sur créances irrécouvrables                                      | 196 500,23           | 61 682,82            |
| Reprises d'amortissement d'exploitation                                  |                      |                      |
| Reprises de provision d'exploitation                                     |                      |                      |
| Reprises de provision pour créances douteuses                            | 1 726 886,46         | 1 615 681,27         |
| <b>Total I : Produits d'exploitation</b>                                 | <b>2 258 619,49</b>  | <b>3 410 923,98</b>  |
| <b>Charges d'exploitation</b>                                            |                      |                      |
| Commissions de la société de gestion                                     | 3 462 356,94         | 3 444 229,62         |
| Honoraires de souscription                                               | 335 225,00           | 1 733 556,00         |
| Diverses charges d'exploitation                                          | 681 396,61           | 1 071 741,63         |
| Pertes sur créances irrécouvrables                                       | 1 024 559,29         | 426 243,97           |
| Dotations aux amortissements d'exploitation                              | 53 739,82            | 53 739,81            |
| Dotations aux provisions d'exploitation                                  |                      |                      |
| Dépréciation des créances douteuses                                      | 2 496 229,88         | 1 912 513,85         |
| <b>Total II : Charges d'exploitation</b>                                 | <b>8 053 507,54</b>  | <b>8 642 024,88</b>  |
| <b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (B=I-II)</b> | <b>-5 794 888,05</b> | <b>-5 231 100,90</b> |
| <b>Produits financiers</b>                                               |                      |                      |
| Dividendes des participations non contrôlées                             | 253 460,47           | 383 027,19           |
| Produits d'intérêts des comptes courants                                 |                      |                      |
| Autres produits financiers                                               | 14 227,71            | 45 079,40            |
| Reprises de provisions sur charges financières                           | 167 771,94           |                      |
| <b>Total I : Produits financiers</b>                                     | <b>435 460,12</b>    | <b>428 106,59</b>    |
| <b>Charges financières</b>                                               |                      |                      |
| Charges d'intérêts des emprunts                                          | 981 730,32           | 868 935,84           |
| Charges d'intérêts des comptes courants                                  |                      |                      |
| Autres charges financières                                               | 359 861,44           | 81 022,75            |
| Dépréciations sur charges financières                                    |                      | 167 771,94           |
| <b>Total II : Charges financières</b>                                    | <b>1 341 591,76</b>  | <b>1 117 730,53</b>  |
| <b>Résultat financier (C=I-II)</b>                                       | <b>-906 131,64</b>   | <b>-689 623,94</b>   |
| <b>Produits exceptionnels</b>                                            |                      |                      |
| Produits exceptionnels                                                   | 30 637,68            | 5 195,49             |
| Reprise de provisions exceptionnelles                                    |                      |                      |
| <b>Total I : Produits exceptionnels</b>                                  | <b>30 637,68</b>     | <b>5 195,49</b>      |
| <b>Charges exceptionnelles</b>                                           |                      |                      |
| Charges exceptionnelles                                                  | 52 512,74            | 16 225,15            |
| Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles           |                      |                      |
| <b>Total II : Charges exceptionnelles</b>                                | <b>52 512,74</b>     | <b>16 225,15</b>     |
| <b>Résultat exceptionnel (D=I-II)</b>                                    | <b>-21 875,06</b>    | <b>-11 029,66</b>    |
| <b>Résultat de l'exercice (A+B+C+D)</b>                                  | <b>27 986 667,55</b> | <b>28 162 186,16</b> |
| <b>Total Général</b>                                                     | <b>51 674 974,99</b> | <b>52 946 139,41</b> |



## Tableau récapitulatif des placements immobiliers

|                                                                                  | Exercice 2021             |                         | Exercice 2020             |                         |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------------------|
|                                                                                  | Valeurs comptables (en €) | Valeurs estimées (en €) | Valeurs comptables (en €) | Valeurs estimées (en €) |
| <b>Droits réels</b>                                                              |                           |                         |                           |                         |
| Bureaux                                                                          |                           |                         |                           |                         |
| Locaux commerciaux                                                               | 1 053 442                 | 1 360 000               | 1 127 368                 | 1 360 000               |
| Entrepôts et activités                                                           |                           |                         |                           |                         |
| <b>Total</b>                                                                     | <b>1 053 442</b>          | <b>1 360 000</b>        | <b>1 127 368</b>          | <b>1 360 000</b>        |
| <b>Terrains et constructions locatives</b>                                       |                           |                         |                           |                         |
| Bureaux                                                                          | 85 444 384                | 93 125 000              | 86 771 315                | 92 840 000              |
| Locaux commerciaux                                                               | 458 999 479               | 501 643 000             | 454 895 881               | 496 503 000             |
| Entrepôts et activités                                                           | 18 215 845                | 15 590 000              | 16 367 294                | 15 880 000              |
| <b>Total</b>                                                                     | <b>562 659 709</b>        | <b>610 358 000</b>      | <b>558 034 490</b>        | <b>605 223 000</b>      |
| <b>Immobilisations en cours</b>                                                  |                           |                         |                           |                         |
| Bureaux                                                                          |                           |                         |                           |                         |
| Locaux commerciaux                                                               |                           |                         |                           |                         |
| Entrepôts et activités                                                           |                           |                         |                           |                         |
| <b>Participations contrôlées</b>                                                 |                           |                         |                           |                         |
| Titres de participation                                                          | 23 786 408                | 24 319 868              | 23 786 408                | 24 289 268              |
| Avances en compte courant et créances rattachées à des participations contrôlées |                           |                         |                           |                         |
| <b>Total</b>                                                                     | <b>23 786 408</b>         | <b>24 319 868</b>       | <b>23 786 408</b>         | <b>24 289 268</b>       |
| <b>Total général</b>                                                             | <b>587 499 560</b>        | <b>636 037 868</b>      | <b>582 948 267</b>        | <b>630 872 268</b>      |

## Titres de participation au 31 décembre 2021\*

|                              | Valeurs comptables (en K€) | Valeurs estimées (en K€) | Résultat (en K€)* | Capitaux propres (en K€) | Quote-part détenue |
|------------------------------|----------------------------|--------------------------|-------------------|--------------------------|--------------------|
| <b>MCF Urban Convenience</b> | <b>4 775</b>               | <b>4 775</b>             | <b>253</b>        | <b>211 091**</b>         | <b>2,03 %</b>      |

(\*) Pour les fonds non contrôlés

(\*\*) Capitaux propres du fonds MCF Urban Convenience en date du 31/12/2021 (Rapport annuel CAC)

## Annexe aux comptes annuels

### INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021, 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 16 avril 2016 de l'Autorité des normes comptables.

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

Les états financiers annuels comprennent les documents suivants :

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

Les comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié à la COVID-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2021.

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

#### Évaluation des dépréciations sur créances immobilières

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'immeuble sont directement comptabilisées dans les capitaux propres. Le solde créditeur peut être distribué après approbation par l'assemblée générale.

**Prélèvements sur la prime d'émission**

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

## Compléments d'informations relatifs à l'état du patrimoine

**État des immobilisations locatives**

| Éléments                            | Valeurs brutes au 01/01/2021 | Augmentations       | Diminutions          | Valeurs brutes au 31/12/2021 |
|-------------------------------------|------------------------------|---------------------|----------------------|------------------------------|
| Droits réels                        | 1 720 000,00                 |                     |                      | 1 720 000,00                 |
| Concessions                         |                              |                     |                      |                              |
| Constructions sur sol d'autrui      |                              |                     |                      |                              |
| Terrains et Constructions locatives | 558 034 490,08               | 7 960 947,71        | -3 335 728,79        | 562 659 709,00               |
| Immobilisations en cours            |                              |                     |                      |                              |
| <b>Total</b>                        | <b>559 754 490,08</b>        | <b>7 960 947,71</b> | <b>-3 335 728,79</b> | <b>564 379 709,00</b>        |

**État des amortissements des immobilisations locatives**

| Éléments                       | Amortissement au 01/01/2021 | Augmentation     | Diminution | Amortissement au 31/12/2021 |
|--------------------------------|-----------------------------|------------------|------------|-----------------------------|
| Droits réels                   | 592 631,88                  | 73 925,78        |            | 666 557,66                  |
| Concessions                    |                             |                  |            |                             |
| Constructions sur sol d'autrui |                             |                  |            |                             |
| <b>Total</b>                   | <b>592 631,88</b>           | <b>73 925,78</b> |            | <b>666 557,66</b>           |

**État des provisions liées aux placements immobiliers**

| Éléments                                              | Provisions au 01/01/2021 | Dotations           | Reprises             | Provisions au 31/12/2021 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------|----------------------|--------------------------|
| Dépréciation exceptionnelle immobilisations locatives |                          |                     |                      |                          |
| Gros entretiens                                       | 3 404 375,00             | 3 790 650,00        | -3 404 375,00        | 3 790 650,00             |
| Provisions pour risques et charges                    |                          |                     |                      |                          |
| <b>Total</b>                                          | <b>3 404 375,00</b>      | <b>3 790 650,00</b> | <b>-3 404 375,00</b> | <b>3 790 650,00</b>      |

**État des provisions pour gros entretiens**

|                   | Montant provision au 31/12/2020 | Dotations        |                           | Reprises         |                           | Montant provision 31/12/2021 |
|-------------------|---------------------------------|------------------|---------------------------|------------------|---------------------------|------------------------------|
|                   |                                 | Achat d'immeuble | Patrimoine existant 01/01 | Vente d'immeuble | Patrimoine existant 01/01 |                              |
| Dépenses sur 2021 | 2 016 595                       |                  |                           | 189 561          | 1 827 034                 |                              |
| Dépenses sur 2022 | 876 080                         |                  | 2 313 470                 |                  | 876 080                   | 2 313 470                    |
| Dépenses sur 2023 | 355 500                         |                  | 1 026 080                 |                  | 355 500                   | 1 026 080                    |
| Dépenses sur 2024 | 130 400                         |                  | 380 100                   |                  | 130 400                   | 380 100                      |
| Dépenses sur 2025 | 25 800                          |                  | 42 400                    |                  | 25 800                    | 42 400                       |
| Dépenses sur 2026 |                                 |                  | 28 600                    |                  |                           | 28 600                       |
| <b>Total PGE</b>  | <b>3 404 375</b>                |                  | <b>3 790 650</b>          | <b>189 561</b>   | <b>3 214 814</b>          | <b>3 790 650</b>             |

**État des titres financiers**

| Éléments                                                               | Valeurs brutes au 01/01/2021 | Augmentations | Diminutions       | Valeurs brutes au 31/12/2021 |
|------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------|-------------------|------------------------------|
| Immobilisations financières contrôlées                                 | 23 786 408,30                |               |                   | 23 786 408,30                |
| Immobilisations financières non contrôlées                             | 4 855 108,05                 |               | -80 471,40        | 4 774 636,65                 |
| Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées |                              |               |                   |                              |
| <b>Total</b>                                                           | <b>28 641 516,35</b>         |               | <b>-80 471,40</b> | <b>28 561 044,95</b>         |

## État des échéances des créances et des dettes

| Créances                         | Montants bruts      | Montants bruts à moins d'un an | Montants bruts à plus d'un an |
|----------------------------------|---------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| Actifs immobilisés               | 29 021,52           | 29 021,52                      |                               |
| Créances locataires              | 5 214 107,31        | 5 214 107,31                   |                               |
| Autres créances                  | 2 071 271,32        | 2 071 271,32                   |                               |
| Charges constatées d'avance      |                     |                                |                               |
| Autres comptes de régularisation | 210 480,94          | 210 480,94                     |                               |
| <b>Total</b>                     | <b>7 524 881,09</b> | <b>7 524 881,09</b>            |                               |

| 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              | 74 039 714,49        | 32 368 761,77        | 5 044 778,08                    | 36 626 174,64        |
| Dettes d'exploitation           | 2 339 200,50         | 2 339 200,50         |                                 |                      |
| Dettes diverses                 | 5 734 508,28         | 5 734 508,28         |                                 |                      |
| Dettes diverses / Distributions | 7 674 687,33         | 7 674 687,33         |                                 |                      |
| Produits constatés d'avance     | 13 333,33            | 13 333,33            |                                 |                      |
| <b>Total</b>                    | <b>89 801 443,93</b> | <b>48 130 491,21</b> | <b>5 044 778,08</b>             | <b>36 626 174,64</b> |

## État des provisions liées aux créances clients

| Éléments                           | Provisions au 01/01/2021 | Dotations           | Reprises             | Provisions au 31/12/2021 |
|------------------------------------|--------------------------|---------------------|----------------------|--------------------------|
| Dépréciations des créances clients | 4 598 398,08             | 2 496 229,88        | -1 726 886,46        | 5 367 741,50             |
| <b>Total</b>                       | <b>4 598 398,08</b>      | <b>2 496 229,88</b> | <b>-1 726 886,46</b> | <b>5 367 741,50</b>      |

## Compléments d'informations relatifs aux capitaux propres

### État des capitaux propres

|                                                         | Valeurs brutes au 01/01/2021 | Augmentations       | Diminutions           | Valeurs brutes au 31/12/2021 |
|---------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------|-----------------------|------------------------------|
| Capital                                                 | 458 344 242,00               | 15 759,00           | -10 529 613,00        | 447 830 388,00               |
| Prime d'émission                                        | 80 604 263,67                | 1 122 275,00        |                       | 81 726 538,67                |
| Prélèvement sur prime d'émission                        | -48 169 984,12               |                     | -6 150 796,34         | -54 320 780,46               |
| Prime de fusion                                         | 62 691 356,01                |                     |                       | 62 691 356,01                |
| Prélèvement sur prime de fusion                         | -2 686 582,27                |                     |                       | -2 686 582,27                |
| Plus ou Moins-values réalisées sur cessions d'immeubles | -23 446 332,67               | 399 221,90          | -856 814,60           | -23 903 925,37               |
| <b>Total</b>                                            | <b>527 336 962,62</b>        | <b>1 537 255,90</b> | <b>-17 537 223,94</b> | <b>511 336 994,58</b>        |

### Affectation du résultat N-1

| Éléments         | Montants bruts 01/01/2021 | Résultat N-1         | Acomptes versés       | Montants bruts 31/12/2021 |
|------------------|---------------------------|----------------------|-----------------------|---------------------------|
| Report à Nouveau | 4 293 053,36              | 28 162 186,16        | -28 809 716,74        | 3 645 522,78              |
| <b>Total</b>     | <b>4 293 053,36</b>       | <b>28 162 186,16</b> | <b>-28 809 716,74</b> | <b>3 645 522,78</b>       |



## Compléments d'informations relatifs au compte de résultat

| Éléments                                                | Valeurs<br>31/12/2021 | Valeurs<br>31/12/2020 | Variations         |
|---------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------|
| <b>Autres Charges immobilières</b>                      |                       |                       |                    |
| Charges locatives non récupérables                      | 1 092 022,81          | 1 070 466,77          | 21 556,04          |
| Frais d'acquisitions et d'arbitrages, honoraires divers | 1 118 396,30          | 2 123 965,86          | -1 005 569,56      |
| Impôts et taxes non récupérables                        | 736 912,47            | 689 040,59            | 47 871,88          |
| <b>Total</b>                                            | <b>2 947 331,58</b>   | <b>3 883 473,22</b>   | <b>-936 141,64</b> |

|                                                    |                   |                     |                      |
|----------------------------------------------------|-------------------|---------------------|----------------------|
| <b>Produits annexes immobiliers</b>                |                   |                     |                      |
| Produits annexes                                   | 111 631,73        | 57 725,40           | 53 906,33            |
| Transfert de charges sur honoraires d'acquisitions | 329 040,00        | 1 290 582,88        | -961 542,88          |
| Transfert de charges sur honoraires de ventes      | 33 385,60         | 205 179,79          | -171 794,19          |
| <b>Total</b>                                       | <b>474 057,33</b> | <b>1 553 488,07</b> | <b>-1 079 430,74</b> |

| Éléments                                                                            | Valeurs<br>31/12/2021 | Valeurs<br>31/12/2020 | Variations         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------|
| <b>Autres Charges d'exploitation</b>                                                |                       |                       |                    |
| Honoraires divers (dont commissaires aux comptes, expert immobilier et dépositaire) | 317 781,69            | 436 620,43            | -118 838,74        |
| Impôts et taxes (CVAE, CFE, TVA déductible non récupérable)                         | 278 297,94            | 568 857,84            | -290 559,90        |
| Autres charges d'exploitation                                                       | 85 316,98             | 66 263,36             | 19 053,62          |
| <b>Total</b>                                                                        | <b>681 396,61</b>     | <b>1 071 741,63</b>   | <b>-390 345,02</b> |

|                                     |                   |                     |                      |
|-------------------------------------|-------------------|---------------------|----------------------|
| <b>Produits d'exploitation</b>      |                   |                     |                      |
| Transfert de charges d'exploitation | 335 225,00        | 1 733 556,00        | -1 398 331,00        |
| Autres produits d'exploitation      | 7,80              | 3,89                | 3,91                 |
| <b>Total</b>                        | <b>335 232,80</b> | <b>1 733 559,89</b> | <b>-1 398 327,09</b> |

### Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

Au cours de l'exercice 2021, 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

Les événements récents liés au conflit russo-ukrainien ont déjà impacté l'économie française sur le début de l'exercice 2022.

Au niveau de la SCPI FICOMMERCE, ces événements pourraient avoir un impact significatif sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers

perçus, la qualité de crédit des locataires et, dans certains cas, le respect des covenants bancaires.

À ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme. ■

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

|                                                                                                  | Montant total         | Montant par part |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------|
| <b>Nombre de parts au 31/12/2021 : 2 926 996</b>                                                 |                       |                  |
| Placements immobiliers                                                                           | 588 483 546,29        |                  |
| Autres actifs nets <sup>(1)</sup>                                                                | -73 552 332,14        |                  |
| <b>Valeur comptable</b>                                                                          | <b>514 931 214,15</b> | <b>175,92</b>    |
| Valeur vénale des immobilisations locatives                                                      | 640 812 504,95        |                  |
| Autres actifs nets <sup>(1)</sup>                                                                | -73 552 332,14        |                  |
| <b>Valeur de réalisation</b>                                                                     | <b>567 260 172,81</b> | <b>193,80</b>    |
| Commissions de souscription au moment de la reconstitution<br>10 % HT du prix de souscription    | 67 991 786,40         |                  |
| <b>Total</b>                                                                                     | <b>67 991 786,40</b>  |                  |
| Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice |                       |                  |
| Frais de notaire et droit d'enregistrement 6,97 %                                                | 44 665 904,83         |                  |
| <b>Total</b>                                                                                     | <b>44 665 904,83</b>  |                  |
| <b>Valeur de reconstitution</b>                                                                  | <b>679 917 864,05</b> | <b>232,29</b>    |

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

## Dispositif de contrôle et de conformité

### 1. Le contrôle interne

#### 1.1. Les sources réglementaires

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

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

#### 1.2 LES PRINCIPES D'ORGANISATION

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

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

1. La production comptable des SCPI (tenue de la comptabilité courante, travaux d'arrêté et fiscalité) déléguée au service Comptabilité Branche Réglementée de FIDUCIAL

Staffing, une entité du Groupe FIDUCIAL, et mise en place de façon progressive depuis l'arrêté du 31 décembre 2014 ;

2. La préparation des règlements aux associés et des encaissements par une cellule dédiée et indépendante au sein de la Direction Financière de FIDUCIAL Gérance ;
3. La séparation claire entre les acteurs du Contrôle Permanent et ceux du Contrôle Périodique ;

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

#### 1.3 LE PILOTAGE DU DISPOSITIF DE CONTROLE INTERNE

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

au contrôle interne et aux risques fait l'objet de présentations périodiques au Comité Exécutif de FIDUCIAL Gérance et au Comité de Coordination et de Contrôle Interne du Groupe FIDUCIAL.

#### 1.4 LES ACTEURS DU DISPOSITIF DE CONTROLE INTERNE

##### 1.4.1 Les acteurs du contrôle permanent

Les premiers acteurs du Contrôle Permanent sont :

- les opérationnels (qu'ils soient dans les activités commerciales, dans des rôles plus administratifs ou encore dans les fonctions supports). Ils exercent des contrôles directement sur les opérations qu'ils traitent et dont ils sont responsables ;
- leur hiérarchie, qui exerce des contrôles et une revue matérialisée, dans un corpus de procédures opérationnelles.

Ces contrôles (opérationnels et hiérarchiques) sont désignés comme des contrôles permanents de 1<sup>er</sup> niveau.

Le contrôle permanent de 2<sup>e</sup> niveau, ainsi que la fonction de conformité, sont placés sous la responsabilité du RCCI. À ce titre, ce dernier s'assure de l'efficacité du dispositif de contrôle interne et du dispositif de contrôle des risques.

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

- la primauté du respect de l'intérêt du client ;
- la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme ;
- la prévention et la gestion des conflits d'intérêt ;
- l'éthique professionnelle.

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

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

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

#### 1.4.2 Les acteurs du contrôle périodique

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

## 2. Le contrôle externe

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

### 2.1 PAR LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

### 2.2 PAR LE COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

### 2.3 PAR LE DEPOSITAIRE

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

Les missions du dépositaire consistent notamment à :

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

## 3. Le contrôle des risques

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

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

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

### Profil de risque :

#### *Risque de contrepartie / crédit*

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

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

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

#### *Risque de liquidité – blocage du marché des parts*

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

#### *Risque de liquidité – risque sur emprunt bancaire*

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

#### *Risque de marché*

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

#### *Risque opérationnel*

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

## Politique de rémunération

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011, dite « Directive AIFM », concernant les Gestionnaires de Fonds d'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, **sept (7) collaborateurs** ont été identifiés, pour l'exercice 2020-2021, comme preneurs de risque.

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

- La structure juridique du GFIA ou de celle des FIA gérés: FIDUCIAL Gérance est détenue majoritairement par FIDUCIAL Asset Management et n'a pas de filiale ;
- La complexité de la structure de gouvernance interne du GFIA: la gouvernance de FIDUCIAL Gérance repose sur un Conseil d'Administration, une Direction Générale et un ensemble d'instances

métier adaptées à son activité. En cela, la structure de la gouvernance peut être considérée comme non-complexe. De plus, les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un comité d'investissement et d'arbitrage et non à la seule initiative d'un gérant de FIA ;

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

Le comité de rémunération, mis en place au niveau du Conseil d'Administration de FIDUCIAL Gérance, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an et la dernière réunion s'est tenue le 24 mai 2022.

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 2020-2021 a représenté **2,8** millions d'euros pour un effectif de **61** personnes au 30 septembre 2021.

Ce montant total se décompose en :

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

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



## Rapport du Conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs, Chers associés,

Conformément aux dispositions légales et aux statuts de notre Société, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport sur l'examen des comptes et la gestion de notre Société concernant l'exercice clos le 31 décembre 2021.

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

FICOMMERCE est une SCPI à dominante « Commerces », ce type d'actifs représentant 82 % des immeubles gérés, les bureaux 15 % et les locaux d'activités 3 %, sans modification par rapport à l'exercice précédent.

En considération de la dominante « commerce » de notre SCPI et des mesures restrictives d'exploitation visant les activités dites « non essentielles » prises par le gouvernement en vue d'endiguer la pandémie COVID-19, lesquelles mesures ont fortement impacté nos locataires dans l'exercice de leur activité, notre SCPI continue à montrer une certaine résilience par rapport au marché des SCPI orientée commerce. Certes, son résultat net est en deçà de celui réalisé au titre de l'exercice 2020, cependant, elle se maintient par rapport aux autres SCPI à dominante « commerce », voire elle se trouve au-dessus du marché.

La superficie des 301 immeubles qui composent le patrimoine de notre SCPI au 31 décembre 2021 est de 263 053 m<sup>2</sup> ; ils sont occupés par 505 locataires. La valeur estimée de cet ensemble est de 640,8 M€, comprenant les participations ci-après, lesquelles représentent un total de 29 M€ :

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

A périmètre constant, il est constaté une hausse de la valeur vénale des actifs de 0,6 % par rapport à 2020.

Le taux d'occupation financier annuel moyen s'établit cette année à 90,13 % (hors arbitrages, il serait de 91,72 %). Votre Conseil de Surveillance est attentif à son évolution dans le cadre de la conjoncture économique actuelle. Ce taux résulte, notamment, de la vacance de deux (2) actifs importants pour votre SCPI, MALAKOFF et VILLENEUVE D'ASCQ, représentant environ 4 % des loyers de votre SCPI.

Nous vous confirmons que toutes les clauses d'indexation des loyers sont appliquées. 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 en organisant des échéanciers de paiement au cas par cas en vue de les soutenir dans l'exercice de leur activité et de leur permettre de résister au mieux aux difficultés économiques rencontrées a été mis en place par la Société de Gestion. Son objectif a été de limiter au maximum les abandons de loyers de sorte que cent vingt (120) annulations de loyer ont été octroyées correspondant à environ 24% des locataires et à 1,75% des revenus totaux de la SCPI. Ces abandons

de loyers ont été consentis avec des contreparties portant, notamment, sur le prolongement de la durée du bail en vigueur.

Toutefois, il est à noter des procédures en recouvrement, nécessitant la comptabilisation de provisions pour dépréciation des créances douteuses, étant précisé que celles-ci sont en hausse par rapport à l'exercice 2020 (5,4 M€ contre 4,6 M€ en 2020).

Votre Conseil de Surveillance continue à se montrer vigilant sur les actions menées en vue de procéder à des arbitrages curatifs 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 actifs ont été vendus au cours de l'exercice. Dans l'ensemble, le montant des arbitrages sur l'exercice 2021 s'élève à 3 M€ supérieur de 26% à la valeur d'expertise cumulée (2,4 M€) mais en deçà de la valeur comptable cumulée (3,3 M€).

Notre SCPI poursuit son développement par un programme d'investissements financé par les fonds provenant des arbitrages susmentionnés et ceux issus de l'émission de parts nouvelles. Pour mémoire, 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. C'est ainsi qu'en 2021, notre SCPI a investi dans deux actifs situés :

- à PARIS 17<sup>ème</sup> – 82 avenue de Wagram pour un montant de 2,7 M€ acte en mains représentant un rendement de 4,05% net acte en mains ;
- à TOURS (37) – Zone commerciale de la petite arche pour un montant de 2,95 M€ acte en mains représentant un rendement de 6,82% net acte en mains.

A ces investissements réalisés, il convient de souligner un travail d'asset effectué par la Société de Gestion sur les actifs de TOULOUSE (31) et des ANGLES (30).

En outre, dans le cadre de l'application du décret tertiaire, votre attention est également attirée sur le fait qu'un important travail de mise aux normes environnementales et techniques va devoir être mené sur nos actifs vu que quatre-vingt-dix-sept (97) actifs sont concernés, représentant 32% du patrimoine de la SCPI. Votre Société de Gestion, dans cette perspective, a fait certifié « BREEAM in Use » deux actifs de votre patrimoine, à savoir : les actifs de LA CHAPELLE-SUR-ERDRE (niveau « good ») et du HAILLAN (niveau « very good » pour la part 2 : Building Management).

Le montant des acquisitions a ainsi été supérieur au montant des arbitrages sur l'exercice 2021 comme sur l'exercice 2020. Les investissements ont ainsi été financés au moyen de tirage sur le crédit revolving de manière à anticiper la collecte (31 M€).

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 24 mars 2022.

La Société de Gestion nous a proposé son projet de rapport annuel rendant compte des activités de la SCPI en 2021.

Les produits de l'activité immobilière (hors « autres revenus locatifs ») s'élèvent à 44 678 008,48 €, en baisse, de 0,77 % sur ceux de l'exercice 2020, intégrant des produits issus du fonds de fonds, Fidimmo, ainsi que des participations MCF Urban Convenience et Eurepa. Le résultat de l'exercice ressort à 27 986 667,55 €, en baisse de 0,62 % sur celui de l'exercice 2020. Le dividende de l'exercice est de 9,52 € par part avec un léger prélèvement sur le report à nouveau. Le nombre de parts au 31 décembre 2021 s'établissait à 2 926 996 parts, en baisse du fait de retraits supérieurs aux souscriptions. Au cours de l'exercice 2021, la collecte brute s'est élevée à 3,4 M€ et sa relance fait l'objet d'un suivi par la Société de Gestion.

Les parts de notre SCPI ont ainsi enregistré des modifications dans leur répartition au capital. Elles sont en effet détenues au 31/12/2021 à hauteur de 57,09 %, soit 1 670 878 parts par des personnes physiques, à hauteur de 42,91 %, soit 1 256 118 parts par des personnes morales. La variation 2020 / 2021 est de -6,13 % pour les personnes physiques et de +3,32 % pour les personnes morales.

Le prix de souscription de la part est, depuis, le 1er avril 2019, de 230 €. La valeur comptable, c'est à dire la valeur enregistrée dans le bilan comptable s'établit à 175,92 € par part. La valeur de réalisation, c'est-à-dire la somme de la valeur vénale des immeubles, telle qu'elle résulte de leur expertise annuelle, augmentée de la valeur nette des autres actifs de la Société s'établit à 193,80 € 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 232,29 € par part.

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

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

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

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

Cette année, vous êtes invités à élire quatre (4) membres du Conseil de Surveillance dont les mandats arrivent à échéance pour une durée de trois (3) années, conformément à l'article 18 des statuts, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2024. Les membres sortants sollicitent le renouvellement de leur mandat.

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

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

Prenez soin de vous et de vos proches. ■

#### CARDIF ASSURANCE VIE

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

# Rapports des Co-Commissaires aux Comptes

## Rapport sur les comptes annuels

### SCPI FICOMMERCE

SCPI à Capital Variable

Au capital de 465 559 416€ au 31/12/2019

41, rue du Capitaine Guynemer  
92400 Courbevoie

## Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels Exercice clos le 31 décembre 2021

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 2021, 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<sup>er</sup> janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

#### Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans les notes « Événements postérieurs à la clôture de l'exercice » de l'annexe des comptes annuels concernant les impacts liés au conflit russo-ukrainien sur les comptes.

#### Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des

actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Comme précisé dans la note « Valeurs vénales des immobilisations locatives » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles ; Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement (et/ou indirectement) par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

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

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

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

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

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

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

### Responsabilité de la société de gestion

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

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

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

Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 27 avril 2017.

### Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

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

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

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection

d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

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

Fait à Paris et Lyon, le 01 juin 2022

Les commissaires aux comptes

**CAILLIAU DEDOUT ET ASSOCIÉS**  
Stéphane LIPSKI

**Cabinet ESCOFFIER**  
Serge BOTTOLI



## Rapport spécial

### SCPI FICOMMERCE

SCPI à Capital Variable

Au capital de 465 559 416 € au 31/12/2019

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 2021)

Aux Associés,

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

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

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

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

### **CONVENTION SOUMISE A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

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

### **CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE**

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

#### 1 - Commissions de souscriptions

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

Le montant comptabilisé en charges, à ce titre, sur l'exercice s'élève à 335 225 € HT.

#### 2 - Commissions de gestion

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

Le montant comptabilisé en charges, à ce titre, sur l'exercice est de 3 462 356.94 € HT.

#### 3 - Commission de cession d'actifs immobiliers

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

Le montant comptabilisé en charges, à ce titre, sur l'exercice est de 29 860 € HT.

#### 4 - Commissions d'acquisition d'actifs immobiliers

Une commission sur les acquisitions d'actifs immobiliers de 1,5 % HT du prix d'acquisition, hors droits et hors frais de mutation, des actifs immobiliers qui ne seraient pas financés par la création de parts nouvelles, payable après signature des actes d'acquisition.

Le montant comptabilisé en charges, à ce titre, sur l'exercice est de 27 540 € HT.

#### 5 - Commissions de suivi et de pilotage des travaux

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

Cette convention n'a pas eu d'effet sur l'exercice. ■

Fait à Paris et Lyon, le 01 juin 2022

Les commissaires aux comptes

**CAILLIAU DEDOUT ET ASSOCIÉS**  
Stéphane LIPSKI

**Cabinet ESCOFFIER**  
Serge BOTTOLI

# Assemblée Générale Ordinaire Annuelle du 23 juin 2022

## Projet de texte des résolutions

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

#### Première résolution

##### - Fixation du capital social au 31 décembre 2021 -

L'Assemblée Générale,

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

arrête le capital social au 31 décembre 2021 à 447 830 388 €.

#### 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 2021,

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 2021.

#### 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 2021.

#### 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 3 790 650,00 € ;

2°/ décide

après avoir constaté que :

- le bénéfice de l'exercice s'élève à 27 986 667,55 €
- auquel s'ajoute le compte « report à nouveau » qui s'élève à 3 645 522,78 €

■ formant ainsi un bénéfice distribuable de

31 632 190,33 €

de répartir une somme de **28 037 970,76 €**, correspondant à 9,52 € 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 prélèvement de la somme de 51 303,21 € sur le compte « report à nouveau », celui-ci présente un solde créditeur de 3 594 219,57 €.

#### Sixième résolution

##### - Approbation des valeurs réglementaires -

L'Assemblée Générale,

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

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

approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société qui s'élèvent au 31 décembre 2021 à :

■ valeur comptable :

514 931 214,15 €, soit 175,92 € par part

■ valeur de réalisation :

567 260 172,81 €, soit 193,80 € par part

■ valeur de reconstitution :

679 917 864,05 €, soit 232,29 € par part.

**Septième résolution****- Approbation des conventions réglementées -**

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :

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

approuve les conventions qui y sont mentionnées.

**Huitième résolution****- Arrivée à échéance du mandat de l'expert immobilier – Désignation d'un nouvel expert immobilier suite à appel d'offres -**

L'Assemblée Générale,

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

prenant acte de l'échéance du mandat de l'expert immobilier BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE à l'issue de la présente Assemblée Générale,

décide,

sur la base d'une procédure d'appel d'offres,

de désigner en qualité de nouvel expert immobilier, la société **CBRE VALUATION** [384 853 701 R.C.S. PARIS] dont le siège social est situé à PARIS (75017) – 131 avenue de Wagram et ce, pour une durée de cinq (5) exercices, conformément à l'article 422-235 alinéa 1<sup>er</sup> du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2026.

**Neuvième résolution****- Élection de membres du Conseil de Surveillance -**

L'Assemblée Générale,

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

Constatant que les mandats de membres du Conseil de Surveillance de la société dénommée « D4 » et de Messieurs Christian BOUTHIE, Michel MANI et Vincent TANGUY arrivent à expiration à l'issue de la présente Assemblée,

1°/ approuve l'élection de quatre (4) membres au Conseil de Surveillance et ce, pour une durée de trois (3) années, conformément à l'article 18 des statuts, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2024, parmi la liste des candidats ci-dessous;

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

**■ Membres sortants se représentant**

(par ordre alphabétique)

**Monsieur Christian BOUTHIE**

Né le 03 juin 1948

Demeurant à GOURDON (46)

Détenant 58 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Vétérinaire en retraite

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 26

**D4**

Société Anonyme

350 380 218 RCS NANTERRE

APE 6420Z

Siège social : Energy Park – 132-134 186-190 boulevard de Verdun

Représentée par Monsieur Jean-Bernard DOLINER

Détenant 2 200 parts

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 1

**Monsieur Michel MANI**

Né le 17 novembre 1955

Demeurant à NEUILLY-SUR-SEINE (92)

Détenant 52 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Président de la société EVERMAPS, éditeurs de solutions Web to Store de référencement pour les points de vente

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 0

**Monsieur Vincent TANGUY**

Né le 03 février 1967

Demeurant à RENNES (35)

Détenant 20 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Direction du cabinet de conseil en gestion de patrimoine TANGUY FINANCES, spécialisé dans l'investissement immobilier, notamment, commercial, dont la SCPI FICOMMERCE, préconisée auprès de ses clients dont plus de 300 en sont associés.

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 1

**■ Associés faisant acte de candidature**

(par ordre alphabétique)

**AAAZ**

Société Civile Immobilière

490 714 458 RCS VERSAILLES

APE 6820B

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

Représentée par Monsieur Serge BLANC

Détenant 216 parts

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 13

**Monsieur Jean AUFFRAY**

Né le 03 juillet 1979

Demeurant à TRÉLAZÉ (49)

Détenant 48 parts

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

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 0

**AVENIR IMMOBILIER**

Société civile immobilière

498 830 926 R.C.S. BLOIS

APE 6820B

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

Représentée par Madame Brigitte GIRARDIN

Détenant 378 parts

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 0

**Monsieur Yves BOUGET**

Né le 23 avril 1952  
Demeurant à DINAN (22)  
Détenant 850 parts

*Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années :* Kinésithérapeute libéral retraité depuis deux (2) ans – Ancien membre du Conseil de Surveillance au sein d'une clinique chirurgicale – Investisseur en SCPI depuis 40 ans – Président conseil syndical de copropriété – impliqué au sein d'un club services

*Nombre de mandats au sein d'autres SCPI :* 4

**Monsieur François DECAUX**

Né le 08 juillet 1966  
Demeurant à CLERMONT (60)  
Détenant 75 parts

*Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années :* Co-Gérant d'une SARL au statut de loueur en meublé professionnel – Formateur en centre de formation pour adultes en mathématiques et sciences jusqu'à bac+3 – Gestion en direct de son portefeuille de valeurs mobilières

*Nombre de mandats au sein d'autres SCPI :* 0

**Monsieur Christophe de TESSIERES de BLANZAC**

Né le 08 juillet 1969  
Demeurant à ISSY-LES-MOULINEAUX (92)  
Détenant 230 parts

*Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années :* Pilote de ligne

*Nombre de mandats au sein d'autres SCPI :* 0

**Monsieur Paul FREIERMUTH**

Né le 03 septembre 1945  
Demeurant à PARIS (16ème)  
Détenant 133 parts

*Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années :* Contrôleur Général ER – Directeur Général d'une SAS Immobilière

*Nombre de mandats au sein d'autres SCPI :* 0

**MENHIR AEDIFICIUM**

Société par Actions Simplifiée  
801 754 086 RCS CRETEIL  
APE 6820B

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

Représentée par Monsieur Lucien TULLIO

Détenant 146 parts

*Nombre de mandats au sein d'autres SCPI :* 1

**Monsieur Joël ROMAN**

Né le 07 janvier 1965  
Demeurant à MAISONS-LAFFITTE (78)  
Détenant 969 parts

*Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années :* Président d'une TPE qui a créé un centre logistique pour les TPE et particuliers ; puis à la suite de la vente du fonds de commerce en 2021, son activité consiste en la gestion de fonds dont elle dispose afin de générer des revenus ; auparavant, carrière dans l'industrie des télécommunications

*Nombre de mandats au sein d'autres SCPI :* 0

**Monsieur Thierry UNAL**

Né le 11 septembre 1964  
Demeurant à ASNIERES-SUR-SEINE (92)  
Détenant 100 parts

*Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années :* Propriétaire bailleur –

Investisseur immobilier – Gérant de patrimoine

*Nombre de mandats au sein d'autres SCPI :* 0

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

L'Assemblée Générale,

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

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





**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](http://www.fiducial-gerance.fr)