

**S1 - 2022** Période analysée : 1<sup>er</sup> semestre 2022 - Période de validité du 01.07.2022 au 31.12.2022

## Éditorial

Chers Associés,

Après le rebond de la croissance fin 2021, l'inflation au premier semestre 2022 s'est avérée plus forte et plus durable que prévue, exacerbée par la guerre en Ukraine. Face à une incertitude aussi forte sur l'inflation et dans un contexte de taux d'intérêts réels négatifs (taux d'inflation supérieur au taux d'intérêt nominal), les actifs physiques immobiliers qui bénéficient d'un mécanisme d'indexation annuel, devraient continuer à être privilégiés par les investisseurs.

Malgré ce contexte incertain, votre SCPI FICOMMERCE confirme les bons résultats initiés en 2021 et poursuivis dès le début d'année.

De fait, la levée des restrictions sanitaires liées à la Covid-19 a généré depuis plusieurs mois une reprise de la consommation et un retour des employés dans les bureaux qui a bénéficié à votre SCPI.

C'est ainsi que pour ce deuxième trimestre 2022, FICOMMERCE confirme sa dynamique avec un dividende en hausse à 2,40 € par part, soit 4,70 € par part au titre du 1<sup>er</sup> semestre contre 4,60 € par part en 2021.

Le taux d'occupation financier (TOF) du 2<sup>ème</sup> trimestre est en hausse à 95,26 %.

En termes d'investissement, ce 1<sup>er</sup> semestre a vu la livraison de 2 nouveaux actifs sur des sites appartenant à votre SCPI.

Enfin, FICOMMERCE a tenu le 23 juin sa première Assemblée Générale physique depuis deux ans. L'année dernière et la précédente en effet, la crise sanitaire nous avait empêché de nous rassembler.

A cette occasion, toutes les résolutions que nous avons soumises à votre vote ont été adoptées à une très grande majorité. Ces résultats sont le reflet de la confiance que vous nous accordez et nous vous en remercions.

Les équipes et la direction de FIDUCIAL Gérance vous souhaitent un bel été 2022. ■

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance ■

## Chiffres clés



**666,9 M€**  
capitalisation

selon le prix de souscription  
au 30.06.2022



**7 759**  
associés

au 30.06.2022



**2,40 €**  
dividende

2<sup>ème</sup> acompte trimestriel



**4,14 %**  
taux de distribution

au 31.12.2021



**230,00 €**  
prix de souscription

depuis le 01.04.2019



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

## LABELLISATION ISR IMMOBILIER POUR PIERRE EXPANSION SANTÉ

La SCPI PIERRE EXPANSION SANTÉ, orientée santé et bien-être, obtient le label ISR immobilier qui conforte la démarche d'Investisseur Responsable de FIDUCIAL Gérance, dans sa logique de progrès et tournée vers l'avenir.

En tant qu'investisseur majeur, FIDUCIAL Gérance a une responsabilité envers les générations futures et doit apporter à ses clients et ses partenaires des solutions responsables et créatives qui contribuent positivement à la société et au respect de l'environnement.

## Patrimoine de votre SCPI

Immeubles	301
Surface	263 053 m <sup>2</sup>
Nombre de locataires	514
Loyers quittancés (HT/an)	38,1 M€



# Situation locative du semestre

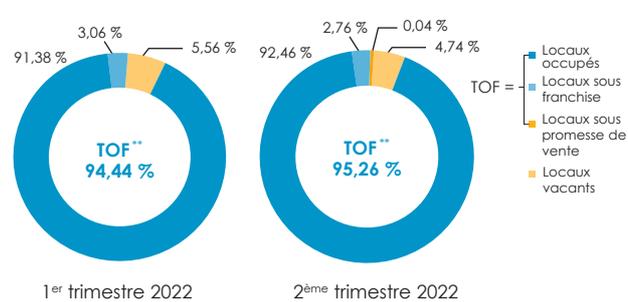
## Principales locations ou relocations

ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	NATURE	DATE D'EFFET
Rue Descartes - 02000 CHAMBRY	1 348	Commerce	30/05/2022
Avenue de l'Avenir - 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	1 050	Commerce	26/01/2022
9 rue des Entrepreneurs - 86000 POITIERS	989	Bureaux	01/02/2022
ZAC du petit noyer - 77340 PONTAULT COMBAULT	952	Commerce	01/04/2022
1 rue Hallebarde - 45000 ORLEANS	616	Commerce	15/03/2022
<b>TOTAL DES LOCATIONS OU RELOCATIONS DU SEMESTRE EN LOYERS H.T. / AN</b>		<b>837 644 €</b>	

## Principales libérations

ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	NATURE	DATE D'EFFET
Rue Descartes - 02000 CHAMBRY	1 348	Commerce	31/03/2022
36 place Saint Pol - 28400 NOGENT LE ROTROU	1 306	Commerce	31/12/2021
1 rue de la Hallebarde - 45000 ORLEANS	616	Commerce	14/03/2022
Lieudit Croix de Moisselles - 95460 EZANVILLE	423	Commerce	02/03/2022
Lotissement du parc Leinster - 44240 LA CHAPELLE SUR ERDRE	416	Bureaux	31/03/2022
<b>TOTAL DES LIBÉRATIONS DU SEMESTRE EN LOYERS H.T. / AN</b>		<b>468 929 €</b>	

## Taux d'occupation financier trimestriel \*

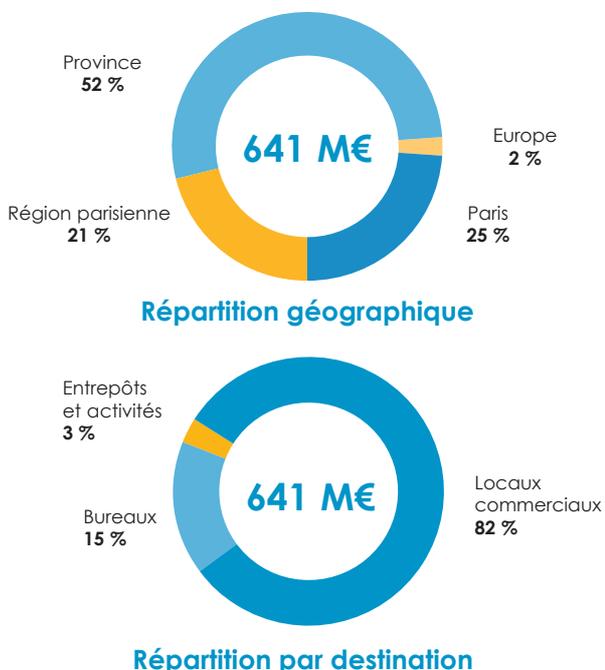


\* Montant total des loyers facturés rapporté au montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants. La méthodologie de calcul du TOF évolue à compter du 1<sup>er</sup> semestre 2022 et inclut notamment dans sa formule les franchises et les locaux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

\*\* Les franchises indiquées ci-dessus ont été octroyées par le précédent gérant à plusieurs locataires dans le cadre de mesures d'accompagnement aux difficultés dues à la COVID-19.

## Composition du patrimoine

(par référence à la valeur vénale au 31.12.2021)



## Investissements / Arbitrages



### Investissements

Ce premier semestre a vu la livraison de deux nouveaux bâtiments sur des sites appartenant à votre SCPI.

A Toulouse (31), Ficommerce a mis à disposition de son locataire Patis Service une extension d'environ 1.500 m<sup>2</sup> dans le prolongement de son bâtiment existant, moyennant un nouveau bail de 12 ans, dont 9 ans fermes, qui a pris effet en mars 2022 sur la totalité du site. Les conditions financières sont très favorables puisqu'elles permettent de maintenir le rendement de l'acquisition initiale, soit 7,10% AEM.

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

Par ailleurs, nous continuons à étudier avec prudence de nouvelles opportunités d'investissement pour votre SCPI.

### Arbitrages

Votre SCPI a engagé la cession de trois actifs difficiles, à Arras (62), Périers (50) et Nogent-le-Rotrou (28). Celui d'Arras a trouvé acquéreur à un prix en ligne avec la valeur d'expertise, générant une plus-value par rapport à la VNC. Pour les deux autres actifs en revanche, des promesses ont été signées à des valeurs dégradées au regard du manque de profondeur de marché sur ces opérations. Pour ces trois actifs, la réitération est prévue au début du 2<sup>nd</sup> semestre.



61, rue Montorgueil à Paris (2<sup>ème</sup>)



## Distribution des revenus

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

PÉRIODE	DATE DE VERSEMENT	2022	RAPPEL 2021
1 <sup>er</sup> trimestre	27 avril 2022	2,30 € /part	2,30 € /part
2 <sup>ème</sup> trimestre	27 juillet 2022	2,40 € /part	2,30 € /part
3 <sup>ème</sup> trimestre	28 octobre 2022	-	2,30 € /part
4 <sup>ème</sup> trimestre	26 janvier 2023	-	2,62 € /part
<b>TOTAL REVENUS DISTRIBUÉS</b>		<b>4,70 € /part</b>	<b>9,52 € /part</b>

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

### TRI - Taux de rentabilité interne

Au 31.12.2021 (source IEIF)	10 ans
Taux de rendement interne (TRI)	+ 4,77 %

### Taux de distribution de Ficommerce Europe

AU 31.12	2017	2018	2019	2020	2021
Dividende en € (*)	10,30	10,50	10,50	9,50	9,52
dont % des revenus non récurrents	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Prix de part acquéreur moyen de l'année / Prix de part acquéreur au 01.01 en € (**)	228,00	228,00	229,80	230,00	230,00
TDVM / Taux de distribution (***) (****)	4,52%	4,61%	4,57%	4,13%	4,14%

\* Avant prélèvement.

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

\*\*\* Le taux de distribution, anciennement Taux de Distribution sur Valeur de Marché (TDVM), est la division :

- du dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées);
- par le prix de part acquéreur au 01.01 de l'année N.

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



78 Avenue Kléber à Paris (16<sup>ème</sup>)

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



### Marché primaire

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

	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	SOLDE *
1 <sup>er</sup> semestre	9 334	36 553	- 27 219
2 <sup>ème</sup> semestre	-	-	-
<b>Total</b>	<b>9 334</b>	<b>36 553</b>	<b>- 27 219</b>

\* vient en diminution du capital social.

15 765 parts en attente de retrait au 30 juin 2022.

### Marché gré à gré

Aucune transaction hors marché au 1<sup>er</sup> semestre 2022.

## Évolution du capital

DATE	30.06.2021	31.12.2021	30.06.2022
Nombre de parts	2 934 353	2 926 996	2 899 777
Flux net de parts	- 61 361	- 7 357	- 27 219
Capital nominal	448 956 009 €	447 830 388 €	443 665 881 €

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

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

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

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

<b>NOMINAL</b>	<b>153 €</b>
----------------	--------------

Prime d'émission dont 22,80 € de commission de souscription 77 €

**Somme payée par le souscripteur** 230 €

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

**Prix de retrait** : 207,00 €

#### POUR TOUT RENSEIGNEMENT OU ACHAT DE PARTS

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

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

# Informations

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



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

### Restriction US Person

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

### Conditions de validité d'une souscription

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

### Libération

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

### Jouissance des parts

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

### Minimum de souscription

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

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

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

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

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

### Conditions de validité du retrait

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

Les demandes de retrait ne peuvent pas être transmises par fax ou par mail. Elles sont, dès réception, horodatées, inscrites sur le registre des parts et satisfaites - dans la limite où il existe des souscriptions pouvant compenser les retraits - par ordre chronologique de la date de premier horodatage correspondant à la date de réception de la demande de retrait.

Pour être valablement inscrites sur le registre, les demandes de retrait doivent être formulées au prix de retrait en vigueur et doivent notamment comporter toutes les caractéristiques suivantes :

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

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

### Jouissance des parts

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

### Délai de remboursement des retraits de parts

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

## Conditions de cession de parts

### Cession de gré à gré

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

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

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

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

## Données Associés

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

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

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

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

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

## Fiscalité

### Prélèvement à la source

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

### Prélèvements sociaux sur les produits financiers

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

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

17,2 % des prélèvements sociaux. Ce prélèvement forfaitaire n'exclut pas la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus.

Toutefois, les contribuables y ayant intérêt peuvent opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu. L'option, expresse et irrévocable, est globale et porte sur l'ensemble des revenus, gains nets, profits et créances entrant dans le champ d'application du prélèvement forfaitaire unique.

Les contribuables peuvent aussi demander à être dispensés du prélèvement forfaitaire non libératoire dès lors que le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur à 25 000 € pour une personne seule et 50 000 € pour un couple marié ou pacsé. Ils doivent, pour ce faire, adresser à la Société de Gestion, avant le 30 novembre de l'année qui précède la perception de ces revenus, une attestation sur l'honneur selon leur situation familiale.

## Assemblée Générale 2022 - Compte-rendu

L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de votre Société s'est tenue le 23 juin 2022.

L'ensemble des résolutions présentées par la Société de Gestion a été adopté (à une majorité de 93,58% à 99,68%).

Le Conseil de Surveillance a été partiellement renouvelé au cours de cette Assemblée. Sur quatorze (14) associés se présentant à la fonction de membre du Conseil de Surveillance pour une durée de trois (3) années, ont été reconduits les mandats des membres sortants suivants ayant fait acte de candidature, savoir :

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

La Société de Gestion remercie les associés qui lui ont renouvelé leur confiance en approuvant les résolutions présentées.

### SCPI FICOMMERCE