



**FIDUCIAL**  
Gérance

**FICOMMERCE**

**Note d'information et statuts**



L'investissement réalisé ne préjuge pas des investissements futurs

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



# FICOMMERCE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable  
faisant offre au public de ses parts sociales

Au capital social effectif de 434 363 328 euros au 1<sup>er</sup> janvier 2017  
337 633 861 RCS NANTERRE

---

## NOTE D'INFORMATION

---

**Visa de l'Autorité des Marchés Financiers  
SCPI n°17-25 du 13 juillet 2017  
portant sur la note d'information**

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



---

## Avertissement

---

Lorsque vous investissez dans une SCPI, vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de la prise en compte des risques spécifiques à un investissement immobilier ;
- Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée par la Société de Gestion est de huit (8) ans ;
- La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti ;
- Le placement étant investi dans des actifs immobiliers, il présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers. Les conditions de sortie (délais, prix) peuvent ainsi varier de manière importante en fonction de l'évolution, à la hausse comme à la baisse, du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI ;
- La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est, de manière générale, fonction :
  - des dividendes potentiels qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des actifs immobiliers et peuvent évoluer de manière défavorable en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation des actifs immobiliers, niveau de loyers, date de mise en location) pendant la durée totale du placement ;
  - du montant du capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier du sous-jacent investi dans la SCPI pendant la durée du placement ou au moment de la revente des parts ou des actifs de la Société ;
  - de la durée du placement.
- En cas de recours à l'emprunt pour la souscription de parts de SCPI :
  - Le souscripteur ne doit pas tenir compte uniquement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement ;
  - En cas de défaillance dans le cadre du remboursement du prêt consenti, les parts de SCPI pourraient devoir être vendues, pouvant entraîner une perte en capital ;
  - En cas de vente de parts de SCPI à un prix inférieur au prix d'acquisition, l'associé devra compenser la différence éventuelle existante entre le capital restant dû au titre de son emprunt et le montant issu de la vente de ses parts.
- L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI FICOMMERCE est une SCPI pouvant recourir à l'endettement dans la limite de 25 % maximum de la capitalisation arrêtée au dernier jour du trimestre écoulé ; limite fixée par l'Assemblée Générale des associés du 21 juin 2016, de telle sorte que le recours à l'emprunt soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et pour les dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à termes. Cette opération présente un caractère risqué : le montant du capital qui sera perçu par les associés lors de la liquidation de la Société sera subordonné au remboursement intégral préalable des emprunts contractés par la SCPI.

---

## Information sur les modalités de sortie du produit

---

Différentes possibilités de sortie, telles qu'énoncées au « Chapitre 2 – Modalités de sortie », sont offertes aux associés :

- Le remboursement des parts, c'est-à-dire le retrait demandé à la Société de Gestion qui intervient en contrepartie d'une souscription correspondante ou, en l'absence de souscription et dans l'hypothèse de la création et de la dotation effective d'un fonds de remboursement, par prélèvement sur ce fonds ;
- La demande de cession des parts sur le marché secondaire par confrontation, qui se substituerait au retrait en cas de suspension de la variabilité du capital, pouvant être décidée par :
  - la Société de Gestion, ainsi que les statuts lui en confèrent la faculté lorsque les demandes de retrait demeurent non satisfaites depuis au moins six (6) mois, et ce, quel que soit le nombre de parts qu'elles représentent,
  - l'Assemblée Générale Extraordinaire, réunie en applicable des dispositions de l'article L.214-93-II du Code monétaire et financier lorsque des demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze (12) mois représentent au moins 10 % des parts de la SCPI.

Les deux possibilités ci-dessus sont distinctes et non cumulatives. 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.

La Société de Gestion a toutefois la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin trimestriel d'information, site internet, courrier), dès lors que le prix d'exécution conduit à constater, au cours de quatre périodes consécutives de confrontation, un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier.

- La cession directe des parts sans intervention de la Société de Gestion à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire.

# Sommaire

<b>Préambule</b> .....	page 7
<b>Introduction</b> .....	page 8
<b>1. Renseignements sur les fondateurs</b> .....	-
1.1 Rappel historique .....	-
1.2 Décision de non transformation en Organisme de Placement Collectif Immobilier (OPCI) .....	-
1.3 La fusion-absorption en 2017 de la SCPI BTP IMMOBILIER par FICOMMERCE .....	-
1.4 Actualisation en 2017 des modalités de variabilité du capital .....	-
1.5 Historique de la Société de Gestion .....	-
<b>2. Politique d'investissement de la SCPI</b> .....	page 9
<b>3. Capital Social</b> .....	-
3.1 Capital initial .....	-
3.2 Capital social effectif .....	-
3.3 Capital social minimum .....	-
3.4 Capital social maximum statutaire .....	-
3.5 Capital social et variabilité du capital .....	-
3.6 Suspension de la variabilité du capital .....	-
3.7 Rétablissement de la variabilité du capital .....	page 10
<b>4. Responsabilité des associés</b> .....	-
<b>5. Facteurs de risque</b> .....	-
<b>Chapitre 1 - Conditions générales de souscription de parts</b> .....	page 11
<b>1. Composition du dossier de souscription</b> .....	-
<b>2. Modalités de versement du montant des souscriptions</b> .....	-
<b>3. Parts sociales</b> .....	-
3.1 Valeur nominale .....	-
3.2 Forme des parts .....	-
3.3 Prime d'émission .....	-
<b>4. Nombre minimum de parts à souscrire et droit préférentiel</b> .....	-
<b>5. Lieux de souscription et versement</b> .....	-
<b>6. Date de jouissance des parts</b> .....	-
6.1 Jouissance des parts nouvelles : principe .....	-
6.2 Jouissance des parts nouvelles en cas de fusion .....	page 12
<b>7. Conditions de souscription</b> .....	-
7.1 Modalités d'enregistrement des souscriptions .....	-
7.2 Modalités de calcul du prix de souscription .....	-
7.3 Prix de souscription d'une part .....	-
<b>8. Agrément</b> .....	page 13
<b>9. Restrictions à l'égard des « U.S. Persons »</b> .....	-
<b>10. Obligations relatives à la Loi FATCA</b> .....	-
<b>Chapitre 2 - Modalités de sortie</b> .....	-
<b>1. Retrait des associés</b> .....	-
1.1 Principe du retrait .....	-
1.2 Modalités de retrait .....	page 14
1.3 Modalités de retrait sur le fonds de remboursement .....	-
1.4 Effet du retrait .....	-
1.5 Prix de retrait .....	-
1.6 Publication des retraits .....	page 15
1.7 Blocage des retraits .....	-
<b>2. Transactions sur le marché secondaire</b> .....	-
2.1 Condition de validité de l'ordre d'achat ou de vente : l'inscription sur le registre des ordres .....	-
2.2 Informations générales .....	-
2.3 Périodicité des confrontations .....	-
2.4 Exécution et règlement .....	-
2.5 Frais .....	-
2.6 Mode de transmission des ordres d'achat et de vente .....	-
2.7 Couverture des ordres .....	page 16
2.8 Blocage du marché .....	-
<b>3. Cessions et acquisitions sur le marché de gré à gré</b> .....	-
<b>4. Dispositions générales relatives aux transferts</b> .....	-
4.1 Registre des transferts .....	-
4.2 Pièces à envoyer à la SCPI .....	-
4.3 Droits d'enregistrement .....	-

4.4 Jouissance des parts	-
<b>5. Agrément donné par la Société de Gestion lors de la cession des parts</b>	-
<b>Chapitre 3 - Commissions</b>	page 17
1. Commission de gestion	-
2. Commission de souscription de parts	-
3. Commission de cession de parts	-
3.1 Commission en cas de cession intervenant sur le marché secondaire	-
3.2 Commission en cas de cession résultant d'une cession à titre gratuit	-
3.3 Commission en cas de cession résultant d'une cession de gré à gré	-
4. Commission de cession et d'acquisition d'actifs immobiliers	-
5. Commission de suivi et de pilotage des travaux	page 18
<b>Chapitre 4 - Fonctionnement de la Société</b>	-
1. Régime des Assemblées Générales	-
1.1 Convocation	-
1.2 Présence et représentation	-
1.3 Quorum et scrutin	-
1.4 Vote par correspondance	-
1.5 Consultation par correspondance	-
1.6 Majorité	-
1.7 Ordre du jour	-
1.8 Information des associés	page 19
2. Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices et Provisions pour Gros Entretiens (P.G.E.)	-
2.1 Répartition des bénéfices	-
2.2 Provisions pour gros entretien (P.G.E.)	-
3. Dispositions destinées à protéger les droits des associés	-
3.1 Conventions particulières	-
3.2 Démarchage et publicité	-
4. Régime fiscal	page 20
4.1 Avertissement	-
4.2 Détermination du revenu imposable	-
4.3 Acquiescement de l'impôt	page 21
4.4 Impôt de solidarité sur la fortune	page 22
5. Modalités d'information	-
5.1 Rapport annuel	-
5.2 Bulletin trimestriel d'information	-
<b>Chapitre 5 - La Société, administration, direction, contrôle, information de la Société</b>	page 23
1. La SCPI	-
2. Administration : Société de Gestion	page 24
3. Conseil de Surveillance	-
3.1 Attributions	-
3.2 Composition	-
3.3 Nomination - Révocation - Durée des fonctions	-
4. Commissaires aux Comptes	page 25
5. Expert immobilier	-
6. Dépositaire	page 26
7. Délégation	-
8. Information	-
<b>Statuts</b>	page 27



---

## Préambule

---

La présente actualisation prend en compte les conséquences des modifications intervenues au niveau :

- de la SCPI FICOMMERCE née du rapprochement des SCPI BTP IMMOBILIER et FICOMMERCE gérées par la même Société de Gestion. Ces SCPI avaient été créées avec des stratégies d'investissement similaires orientées sur un patrimoine principalement investi en commerces dont la répartition géographique est relativement homogène. Ce rapprochement est définitif, depuis le 11 mai 2017, suite à l'approbation de la fusion par voie d'absorption de la SCPI BTP IMMOBILIER par FICOMMERCE avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2017, par les associés desdites SCPI réunis en Assemblée Générale Extraordinaire,
- de l'actualisation des modalités de variabilité du capital de la SCPI FICOMMERCE afin de bénéficier de la faculté de suspendre, à tout moment, les effets de la variabilité du capital en cas de blocage du marché primaire ainsi que de les rétablir,
- des délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 11 mai 2017 :
  - de porter le capital social maximum statutaire à 1.071.000.000 €,
  - d'actualiser la politique d'investissement de la SCPI FICOMMERCE en précisant la situation géographique des actifs immobiliers recherchés prioritairement et accessoirement.

## 1. Renseignements sur les fondateurs

### 1.1 Rappel historique

La SCPI FICOMMERCE, société civile à capital variable est née du regroupement des trois (3) SCPI de murs de magasins : CIFOCOMA 3, FICOMA et CIFOCOMA 4 gérés par la même Société de Gestion. Ces trois (3) SCPI avaient été créées dans les années 1980 et 1990 avec des stratégies d'investissement similaires orientées sur les commerces.

Le rapprochement est devenu définitif le 26 juin 2013 par l'approbation de la fusion-absorption de CIFOCOMA 4 et FICOMA par CIFOCOMA 3, suite aux délibérations des Assemblées Générales Extraordinaires de chacune des SCPI concernée. L'Assemblée Générale Extraordinaire de la Société absorbante a également approuvé le changement de dénomination sociale de CIFOCOMA 3 en FICOMMERCE.

### 1.2 Décision de non transformation en Organisme de Placement Collectif Immobilier (OPCI)

Convoqués en Assemblée Générale Extraordinaire le 22 juin 2011 en application des dispositions de l'article L.214-119 du Code monétaire et financier, les associés de la SCPI CIFOCOMA 3 (ancienne dénomination de FICOMMERCE) ont opté pour la non transformation de la SCPI en Organisme de Placement Collectif Immobilier.

### 1.3 La fusion-absorption en 2017 de la SCPI BTP IMMOBILIER par FICOMMERCE

Dans le cadre de leurs Assemblées Générales Extraordinaires respectives qui se sont tenues le 27 avril 2017 et le 11 mai 2017, les associés des SCPI BTP IMMOBILIER FICOMMERCE ont décidé de procéder à la fusion par absorption de BTP IMMOBILIER par FICOMMERCE avec effet, d'un point de vue comptable, au 1<sup>er</sup> janvier 2017.

L'opération de fusion-absorption a entraîné deux (2) mesures exceptionnelles :

- La seule compensation des retraits par les souscriptions (non création de parts nouvelles) du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2017 ;
- La suspension du marché des parts (souscriptions et retraits) à compter 1<sup>er</sup> avril 2017.

La fusion des deux (2) SCPI a eu notamment pour objectifs :

- de constituer une SCPI de taille plus significative visant à mieux valoriser ses actifs ;
- d'acheter des actifs unitaires de plus grande taille répondant à un marché immobilier plus profond ;
- de mutualiser le risque locatif en augmentant le nombre d'actifs immobiliers et le nombre de locataires ; l'effet de taille permettant d'atténuer l'incidence de la défaillance ou du départ des locataires ;
- de mener une politique d'arbitrage plus fluide compte tenu d'un patrimoine élargi qui facilitera la cession des actifs au regard de la limitation légale des ventes à 15 % de la valeur vénale du patrimoine sur un exercice ;
- d'augmenter la liquidité du marché des parts.

La stratégie post-fusion de la SCPI FICOMMERCE est la suivante :

- se positionner en immobilier d'entreprise principalement

en commerces sur des actifs situés en priorité en Île-de-France et dans les principales métropoles régionales, et accessoirement dans les grandes métropoles européennes ;

- rechercher en priorité des actifs immobiliers avec un niveau technique et des prestations répondant aux attentes des locataires et des nouvelles contraintes environnementales (actifs immobiliers neufs ou récents) ;
- et sécuriser les acquisitions et la gestion locative avec des locataires offrant une signature de qualité.

A l'issue de la fusion, FICOMMERCE réunit 8 079 associés et détient 352 actifs, représentant 321 965 m<sup>2</sup> et 590 millions d'euros (hors droits) en valeur d'expertise au 31 décembre 2016. La SCPI est investie à 82,1 % en commerces, 14,9 % en bureaux et le solde étant réparti entre entrepôts et locaux d'activité. L'allocation géographique est principalement répartie en Île-de-France avec 43,5 % des actifs, contre 56,5 % en régions.

### 1.4 Actualisation en 2017 des modalités de variabilité du capital

Au cours de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 11 mai 2017, les associés de la SCPI FICOMMERCE ont approuvé l'actualisation des modalités de variabilité du capital. Il s'agit pour la SCPI FICOMMERCE de disposer de la faculté de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital en cas de blocage du marché primaire, et de les rétablir.

### 1.5 Historique de la Société de Gestion

Auparavant dénommée Société de Gestion de Capitaux Collectés - S.E.R.C.C. , la Société de Gestion a changé de dénomination sociale, le 30 juin 2008, pour devenir UFFI REAL ESTATE ASSET MANAGEMENT, dont le sigle était UFFI REAM, Société de Gestion de portefeuille agréée le 27 mai 2008 par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro GP-08000009.

En juillet 2012, la Société FIDUCIAL REAL ESTATE est devenue l'actionnaire unique de la Société UFFI REAM et a procédé, en date du 1<sup>er</sup> octobre 2013 à une opération de fusion-absorption de sa filiale FIDUCIAL Gérance par UFFI REAM avec changement concomitant de sa dénomination sociale d'UFFI REAM en FIDUCIAL Gérance.

Depuis cette date, la Société de Gestion de la SCPI FICOMMERCE est la société FIDUCIAL Gérance, agréée, avec effet au 30 juin 2014, au titre de la directive 2011/61/UE, Société Anonyme au capital de 20 360 000 euros dont le siège social est situé à COURBEVOIE (92400) – 41, rue du Capitaine Guynemer et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

Aux termes d'une Assemblée Générale Extraordinaire en date du 30 juin 2015, les actionnaires de la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance ont décidé de modifier le mode d'administration et de direction de la Société pour adopter la formule à conseil d'administration.

## 2. Politique d'investissement de la SCPI

La SCPI FICOMMERCE est une SCPI principalement investie en commerces. La politique d'investissement de la SCPI vise la recherche de rendement locatif au travers d'actifs immobiliers situés prioritairement en Île-de-France ainsi que dans les grandes métropoles régionales et accessoirement dans les grandes métropoles européennes.

Le patrimoine immobilier se compose au 1<sup>er</sup> janvier 2017, date d'effet de la fusion, de 351 actifs immobiliers, répartis en valeur vénale, comme suit :

- 82 % en locaux commerciaux ;
- 15 % en bureaux ;
- 3 % en locaux d'activités et entrepôts.

A la même date, la répartition géographique, en valeur vénale, s'établit comme suit :

- 57 % en province ;
- 24 % en région parisienne ;
- 19 % à Paris.

La Société orientera ses recherches d'investissements vers les commerces (avec la volonté de maintenir cette classe d'actifs dans une proportion très largement majoritaire), dans une moindre mesure, vers les bureaux et les locaux d'activité.

La SCPI FICOMMERCE bénéficie du choix des investissements proposés par FIDUCIAL Gérance dont les trois (3) critères essentiels de sélection sont :

- L'implantation géographique ;
- La qualité de construction ;
- La qualité du ou des locataires.

Les investissements pourront être anticipés, dans la limite autorisée aux termes de délibération de l'Assemblée Générale Ordinaire, par la mise en place de lignes de crédit.

## 3. Capital social

### 3.1 Capital initial

Le capital initial de la SCPI s'élevait à 152 449,02 € divisé en 1 000 parts de 152,45 € de valeur nominale chacune.

Les parts souscrites par les fondateurs, le 26 mars 1986, au prix de 1 071 francs (soit l'équivalent de 163,27 €) chacune, ont été libérées intégralement à la souscription.

Le capital d'origine a été souscrit par les membres fondateurs suivants :

- |                                  |           |
|----------------------------------|-----------|
| ■ CNBTPIC :                      | 950 parts |
| ■ S.E.R.C.C. :                   | 43 parts  |
| ■ Diverses personnes physiques : | 7 parts   |

### 3.2 Capital social effectif

Le capital social effectif est fixé au 1<sup>er</sup> janvier 2017, date d'effet de la fusion, à la somme de 434 363 328 € divisé en 2 838 976 parts de 153 € chacune.

### 3.3 Capital social minimum

Conformément aux dispositions de l'article L.214-88 du Code monétaire et financier, le montant du capital social minimum est de 760 000 €.

### 3.4 Capital social maximum statutaire

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 11 mai 2017 a porté le capital social statutaire maximum, qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues, à 1 071 000 000 €, soit 7 000 000 parts de 153 € de nominal par part sans qu'il y ait toutefois obligation d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

Le capital social statutaire maximum peut être réduit ou augmenté par une Assemblée Générale Extraordinaire. Ce montant est fixé par la Société de Gestion et est porté à la connaissance du public par un avis publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO).

### 3.5 Capital social et variabilité du capital

Le capital social effectif représente la fraction du capital social maximum statutaire souscrite par les associés, dont le montant est constaté et arrêté par la Société de Gestion à l'occasion de la clôture, le 31 décembre de chaque exercice.

Le capital social effectif peut être augmenté par suite des versements effectués par des associés nouveaux ou anciens sans qu'il y ait une obligation quelconque d'atteindre le capital social maximum statutaire.

La Société de Gestion mentionne dans chaque bulletin trimestriel d'information, les mouvements intervenus dans le capital au cours du trimestre précédent.

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital social tant qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-218 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers (« RGAMF »), des demandes de retrait non satisfaites pour un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

Le capital peut également diminuer par suite des retraits, sans toutefois tomber, du fait desdits retraits, en dessous du plus élevé des trois (3) seuils suivants :

- 10 % du capital maximum statutaire,
- 90 % du capital social effectif arrêté au 31 décembre de l'année précédente,
- 760 000 € (capital social minimum d'une SCPI).

### 3.6 Suspension de la variabilité du capital

La Société de Gestion a la faculté de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital, après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin trimestriel d'information, site Internet, courrier), dès lors qu'elle constate que les demandes de retrait au prix en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six (6) mois, et ce, quel que soit le pourcentage de parts de la SCPI qu'elles représentent.

La prise d'effet de cette décision entraîne :

- L'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre,
- L'interdiction d'augmenter le capital effectif,
- La soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI telle que définie ci-après.

Il est important de noter que le marché secondaire (cession des parts par confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la SCPI), ne fonctionnera que si le marché primaire est bloqué (pas de souscription permettant le retrait d'un associé).

Compte tenu de ce qui précède, le souscripteur ne pourra pas choisir sur quel marché la souscription sera exécutée.

### 3.7 Rétablissement de la variabilité du capital

La Société de Gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin trimestriel d'information, site Internet, courrier), dès lors que le prix d'exécution conduit à constater, au cours de quatre (4) périodes consécutives de confrontation, un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier.

Dans l'hypothèse où la Société de Gestion n'userait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent, et après huit (8) périodes consécutives de confrontation au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité de capital et d'en informer les associés par tout moyen approprié (bulletin trimestriel d'information, site Internet, courrier).

Le rétablissement de la variabilité du capital social entraîne :

- L'annulation des ordres d'achat et de vente de parts,
- La fixation d'un prix de souscription conformément à la réglementation,
- L'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts,
- La reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital social effectif.

## 4. Responsabilité des associés

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie en justice. La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et dans la limite de deux (2) fois le montant de cette part et ce, conformément à l'article L.214-89 du Code monétaire et financier, sauf dérogation statutaire. La Société doit obligatoirement souscrire un contrat d'assurance garantissant sa responsabilité civile du fait des actifs immobiliers dont elle est propriétaire.

Les statuts de la SCPI FICOMMERCE prévoient que la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la Société.

Lorsque les associés cessent de faire partie de la Société, ils continuent de répondre à l'égard desdits tiers des dettes sociales exigibles à la date de leur départ de la Société.

Les associés retrayants restent tenus pendant une durée de cinq (5) ans envers les associés et envers les tiers de toutes les obligations existantes au moment de leur retrait et ce, conformément aux dispositions de l'article L.231-6 du Code de commerce.

## 5. Facteurs de risque

Les principaux risques auxquels s'exposent les investisseurs en souscrivant des parts de la SCPI FICOMMERCE sont les suivants :

- Risque général lié à l'investissement en SCPI : la gestion discrétionnaire mise en place pour la SCPI repose sur la sélection d'actifs immobiliers. Il existe un risque que la SCPI ne soit pas investie à tout moment dans les actifs disposant des meilleurs potentiels de revalorisation ou les plus performants.
- Risque général lié au marché immobilier : le marché de l'immobilier est lié à l'offre et à la demande de biens immobiliers et a connu historiquement des phases de croissance et de baisse. Ces variations du marché immobilier peuvent avoir un impact défavorable sur la valorisation des actifs immobiliers détenus par la SCPI.
- Risque en capital : le capital investi dans la SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ni protection. Toute variation des conditions économiques peut avoir un impact significatif sur la valorisation des actifs immobiliers détenus par la SCPI et, à ce titre, engendrer une baisse de la valeur de son patrimoine. La somme récupérée peut être inférieure à la somme investie, en cas de baisse de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI sur la durée du placement.
- Risque de variabilité des revenus de la SCPI : les revenus de la SCPI proviennent essentiellement des loyers encaissés. Ils peuvent donc être affectés de manière significative par l'insolvabilité ou le départ d'un ou des locataires ou par la baisse des loyers.
- Risque de liquidité : ce placement étant investi principalement en immobilier, il est considéré comme peu "liquide". Les conditions de cession peuvent varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier. Les modalités de cession de parts de SCPI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie. De ce fait, la Société de Gestion ne peut garantir la revente des parts.
- Risque lié au crédit : le financement bancaire auquel peut souscrire la SCPI s'accompagne d'engagements contractuels dont le non-respect rendrait la dette exigible. En outre, il peut augmenter le risque de perte en cas de dévalorisation des actifs et peser sur la distribution des revenus de la SCPI.
- Les restrictions à l'utilisation du crédit pour la SCPI FICOMMERCE sont soumises à l'approbation des associés lors de l'Assemblée Générale Ordinaire et sont actuellement fixées à 25 % maximum de la capitalisation arrêtée au dernier jour du trimestre écoulé (effet de levier maximum de la SCPI). ■

## 1. Composition du dossier de souscription

Préalablement à la souscription, il est remis aux souscripteurs, conformément aux dispositions de l'article 422-197 du RGAMF, un dossier de souscription comprenant :

- La note d'information en cours de validité visée par l'Autorité des marchés financiers, et complétée le cas échéant de son actualisation ;
- Les statuts de la SCPI ;
- Le rapport annuel du dernier exercice ;
- Le dernier bulletin trimestriel d'information en vigueur à la date de la souscription ;
- Le bulletin de souscription contenant les indications prévues par l'instruction prise en application du RGAMF, établi en double exemplaire dont un (1) demeure entre les mains du souscripteur.

## 2. Modalités de versement du montant des souscriptions

Les modalités de versement sont déterminées par la Société de Gestion et indiquées sur le bulletin de souscription.

Le prix des parts, prime d'émission incluse, doit être intégralement libéré lors de la souscription.

Le bulletin de souscription doit être retourné à la Société de Gestion dûment complété, signé, accompagné du versement, par virement ou par chèque libellé à l'ordre de la SCPI FICOMMERCE, et des pièces obligatoires demandées.

## 3. Parts sociales

### 3.1 Valeur nominale

La valeur nominale de la part est de 153 €.

Chaque part est nominative et indivisible à l'égard de la Société.

### 3.2 Forme des parts

Les parts sont nominatives et les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur le registre des transferts. Les parts sont numérotées dans l'ordre chronologique de leur émission.

Il est délivré à chaque associé une attestation justifiant de son inscription sur le registre des transferts de la Société.

Il n'existe plus de certificats de parts sociales. Ceux antérieurement émis sont devenus sans objet et inopposables.

### 3.3 Prime d'émission

Le prix de souscription comprend la valeur nominale de la part, majorée d'une prime d'émission destinée à préserver, par son évolution, l'égalité entre anciens et nouveaux associés.

Outre les frais d'établissement, seront amortis sur la prime d'émission divers frais engagés au titre de la prospection des capitaux, de la recherche et de l'acquisition des actifs immobiliers ainsi que le montant permettant, pour chaque part nouvelle souscrite, de maintenir le niveau du report à

nouveau existant, le cas échéant.

Le montant de la prime d'émission sera fixé par la Société de Gestion et indiqué au verso du bulletin de souscription en cours de validité et le bulletin trimestriel d'information.

## 4. Nombre minimum de parts à souscrire et droit préférentiel

Le nombre minimum de parts à souscrire pour les nouveaux associés est de dix (10) parts. Cette obligation ne s'appliquera pas en cas de succession, de donation et, plus généralement, à tout événement donnant lieu à une indivision des parts. De même, cette obligation ne s'appliquera pas en cas de cession ou de retrait partiel des parts lorsqu'un ordre de vente ou de retrait portant sur la totalité des parts détenues ne peut être exécuté dans son intégralité.

Il n'existe pas de droit préférentiel de souscription pour les anciens associés.

La Société de Gestion se réserve la possibilité de refuser une souscription qui ne satisferait pas aux obligations légales et réglementaires.

## 5. Lieux de souscription et de versement

Les souscriptions et les versements sont reçus par l'intermédiaire exclusif de la Société de Gestion, FIDUCIAL Gérance, sis 41 avenue Gambetta - 92928 LA DEFENSE CEDEX et des distributeurs agréés par la Société de Gestion.

La souscription est réalisée lors de (i) la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription dûment complété et signé et (ii) 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.

La souscription est cependant subordonnée à l'agrément de la Société de Gestion dans les conditions prévues à l'article 8 ci-après.

## 6. Date de jouissance des parts

### 6.1. Jouissance des parts nouvelles : principe

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

Par exemple, une part souscrite en juin 2017 entrera en jouissance le 1<sup>er</sup> octobre 2017 et donnera droit au souscripteur à la perception, fin janvier 2018, d'un dividende égal à l'acompte de distribution du 4<sup>ème</sup> trimestre 2017.

Les parts sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires. A partir de leur date d'entrée en jouissance, elles sont entièrement assimilées aux parts antérieurement créées.

Les modalités de jouissance des parts ne sont pas déterminées par les statuts, sauf en cas de cession. Il est précisé à cet égard que, dans ce cas, le cédant cesse de participer aux distributions de revenus et à l'exercice de tout droit à partir

du premier jour du trimestre civil au cours duquel la cession est enregistrée sur le registre des associés. Le cessionnaire en acquiert la jouissance à la même date.

## 6.2 Jouissance des parts nouvelles en cas de fusion

A la suite de la fusion-absorption des SCPI FICOMMERCE et BTP IMMOBILIER, les parts nouvelles de FICOMMERCE créées en vue de rémunérer les apports effectués par la SCPI absorbée, BTP IMMOBILIER, seront entièrement libérées et porteront jouissance à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, date d'ouverture de l'exercice en cours de FICOMMERCE. Elles seront entièrement assimilées aux autres parts composant le capital ; notamment en ce qui concerne le bénéfice de toutes les exonérations ou l'imputation de toutes charges fiscales.

Les parts nouvelles de FICOMMERCE seront immédiatement cessibles dès leur création.

## 7. Conditions de souscription

### 7.1 Modalités d'enregistrement des souscriptions

Les souscriptions payées comptant ne seront validées qu'à compter de la date d'encaissement des fonds correspondant à la totalité du prix de souscription.

Les souscriptions financées à crédit ne seront validées qu'après encaissement des fonds correspondant à la totalité du prix de souscription, sous réserve toutefois que le règlement intervienne avant la date de clôture, quelle qu'elle soit. Les parts qui ne seront pas intégralement payées à la date de clôture ne seront pas validées et pourront être remplacées par des souscriptions payées comptant.

### 7.2 Modalités de calcul du prix de souscription

Conformément aux dispositions de l'article L.214-109 du Code monétaire et financier, les dirigeants de la Société de Gestion arrêtent et mentionnent chaque année dans un état annexe au rapport de gestion les différentes valeurs suivantes de la SCPI :

- La valeur comptable ;
- La valeur de réalisation, soit la valeur vénale des actifs immobiliers majorée de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale est arrêtée par la Société de Gestion sur la base d'une expertise quinquennale des actifs immobiliers réalisée par un expert externe en évaluation indépendant et actualisée par lui chaque année. L'expert externe en évaluation est désigné pour cinq (5) ans après acceptation par l'AMF de sa candidature présentée par la Société de Gestion et nommé par l'Assemblée Générale des associés.
- La valeur de reconstitution, soit la valeur de réalisation, ci-dessus, augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de la SCPI.

Conformément à l'article L.214-94 du Code monétaire et financier, le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution. La valeur de reconstitution est établie lors de chaque exercice. Cette valeur de reconstitution est déterminée sur la base de la valeur de réalisation qui est elle-même fonction du patrimoine de la SCPI.

Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieur à 10 % doit être justifié par la Société de Gestion et notifié et justifié sans délai par écrit à

l'AMF. Il nécessite une actualisation de la note d'information soumise au visa.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle. En cours d'exercice et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance prévu à l'article L.214-99 du Code monétaire et financier peut autoriser la modification de ces valeurs, sur rapport motivé de la Société de Gestion.

Ainsi, les valeurs réglementaires de la SCPI FICOMMERCE à la suite de la fusion-absorption de la SCPI BTP IMMOBILIER, sont les suivantes au 1<sup>er</sup> janvier 2017, date d'effet de la fusion :

- Valeur comptable : 494 028 548,78 €, soit 174,02 € par part
- Valeur de réalisation : 555 542 712,84 €, soit 195,68 € par part
- Valeur de reconstitution : 653 069 902,18 €, soit 230,04 € par part

Conformément à l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, la modification des valeurs réglementaires susmentionnées a eu lieu en cours d'exercice et a été présentée au Conseil de Surveillance par consultation écrite le 28 juin 2017.

### 7.3 Prix de souscription d'une part

Depuis le 31 juillet 2017, le prix de souscription se décompose comme suit :

- Nominal de la part : 153 €
- Prime d'émission : 75 €
- Prix de souscription : 228 €

A cette date, l'écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution est de -0,9 %.

La commission de souscription, incluse dans le prix de souscription, s'établit à 10 % hors taxes du montant de chaque souscription soit 22,80 € H.T., prime d'émission incluse. Cette commission comporte :

- Les frais de collecte des capitaux ;
- Les frais de recherche des investissements.

Le prix de souscription s'entend net de tous autres frais.

La prime d'émission ainsi que la prime de fusion sont destinées :

- A couvrir forfaitairement les frais engagés par la SCPI pour la prospection des capitaux, la recherche des actifs immobiliers et les augmentations de capital ainsi que pour les frais d'acquisition des actifs immobiliers notamment droits d'enregistrement ou T.V.A. non récupérable des actifs immobiliers commerciaux ou professionnels, frais de notaire et commissions ;
- A préserver l'égalité des associés, en usant de la faculté éventuelle de maintenir le montant unitaire du report à nouveau existant par prélèvement sur lesdites primes.

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-218 du RGAMF, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription. Ces modalités seront publiées dans chaque bulletin trimestriel d'information.

## 8. Agrément

Toute souscription de parts sociales de la SCPI par un tiers étranger à la SCPI doit recueillir l'agrément de la Société de Gestion.

La remise par le souscripteur du bulletin de souscription accompagné du versement du prix de souscription auprès de la Société de Gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément.

L'agrément résulte, (i) soit d'une notification au souscripteur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, (ii) soit du défaut de réponse par la Société de Gestion dans le délai de deux (2) mois à compter de la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription du souscripteur.

La décision de la Société de Gestion n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de Gestion ou la SCPI.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le souscripteur, elle est tenue de rembourser au souscripteur le prix de souscription qu'il lui a versé dans un délai de sept (7) jours ouvrés à compter de la date de la notification par la Société de Gestion du refus d'agrément. Si, à l'expiration du délai de sept (7) jours ouvrés susvisé, la Société de Gestion n'a pas remboursé au souscripteur le prix de souscription, l'agrément du souscripteur sera considéré comme donné.

## 9. Restrictions à l'égard des « U.S. Persons »

L'entrée en vigueur de la loi dite « Dodd-Frank » aux États-Unis imposant des restrictions et des obligations spécifiques pour la commercialisation de produits de placements (dont les parts de SCPI) à des *US persons* telles que définies par les autorités américaines des marchés financiers, a une incidence sur l'ensemble des sociétés de gestion.

Cette nouvelle réglementation a amené la Société de Gestion de la SCPI FICOMMERCE à ne plus accepter de souscriptions de parts de SCPI émanant d'une *US person* ainsi que des transferts de parts au profit d'une *US person*.

## 10. Obligations relatives à la loi FATCA

La Société de Gestion de la SCPI pourra demander au souscripteur toutes informations ou attestations requises au titre de toute obligation qu'elle pourrait avoir en matière d'identification et de déclaration (i) prévues à l'annexe 1 de l'Accord entre le Gouvernement de la République française et le Gouvernement des États-Unis d'Amérique en vue d'améliorer le respect des obligations fiscales à l'échelle internationale et de mettre en œuvre la loi relative au respect des obligations fiscales concernant les comptes étrangers (dite "Loi FATCA") en date du 14 novembre 2013 (l'"Accord") et (ii) telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord.

Le souscripteur devra s'engager à se conformer aux obligations qui lui incombent au titre de l'Accord telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord. ■

# Chapitre 2 - Modalités de sortie

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).

En dehors de la possibilité de vendre ses parts de gré à gré, l'associé dispose donc de deux (2) options (1 et 2) distinctes et non cumulatives, 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.

**La Société de Gestion ne garantit ni le remboursement, ni la revente des parts.**

## 1. Retrait des associés

### 1.1 Principe du retrait

Conformément aux dispositions régissant les SCPI à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI, partiellement ou en totalité.

Le capital social de la SCPI ne pourra pas diminuer du fait des retraits, qui ne seront pris en considération qu'en contrepartie d'une souscription correspondante.

Les demandes de retrait doivent être compensées par des souscriptions. Un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, des demandes de souscriptions d'un montant suffisant.

Afin de faire face aux demandes de retrait de parts, la Société de Gestion peut, si elle le juge utile, constituer un « fonds de remboursement ». Sur décision de l'Assemblée Générale, les sommes allouées à ce fonds proviendront du produit de la cession d'éléments du patrimoine immobilier ou de bénéfices affectés.

Le remboursement s'opère dans les conditions ci-après.

## 1.2 Modalités de retrait

Un même associé ne peut passer qu'un (1) ordre de retrait à la fois.

Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.

En cas de retrait partiel, la Société de Gestion applique, sauf instruction contraire du client, la règle du retrait par ordre chronologique d'acquisition des parts.

### 1.2.1 Mode de transmission et d'inscription des demandes de 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. Les demandes de retrait ne peuvent pas être transmises par fax ou par mail. Elles sont, dès réception, inscrites sur un registre et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription dans la limite où il existe des souscriptions.

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 si l'associé n'indique pas, par une mention expresse, que sa demande doit être exécutée totalement, la Société de Gestion pourra exécuter partiellement son ordre.

Les modifications ou annulations de demande de retrait doivent être faites dans les formes et modalités identiques aux demandes initiales.

La modification d'une demande de retrait inscrite :

- Emporte la perte du rang d'inscription en cas d'augmentation du nombre de parts objet de la demande ;
- Ne modifie pas le rang d'inscription en cas de diminution du nombre de parts objet de la demande.

### 1.2.2 Délai de remboursement

Dans le cas où il existe une contrepartie, le règlement du retrait intervient dans un délai maximum de un (1) mois à compter de la réalisation de la demande de retrait au moyen du formulaire prévu à cet effet.

## 1.3 Modalités de retrait sur le fonds de remboursement

Dans l'objectif de la mise en place d'outils de liquidité, un fonds de remboursement pourra être doté suite aux délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire qui en fixera son montant maximum.

Dans l'hypothèse de la dotation effective du fonds de remboursement, la Société de Gestion adressera, dans l'ordre chronologique aux associés dont la demande de retrait est inscrite depuis au moins trois (3) mois sur le registre, un courrier recommandé avec avis de réception :

- Rappelant à l'associé qu'il a la possibilité, sur sa demande expresse, d'obtenir le remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds existant,

- L'informant du prix, tel que déterminé ci-après « prix de retrait », auquel s'effectuerait le remboursement de ses parts dans un tel cas.

L'associé disposera alors d'un délai de quinze (15) jours, à compter de la réception de ce courrier recommandé, pour notifier à la Société de Gestion sa demande expresse de remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds et au prix de retrait indiqué. A cette fin, le courrier de la Société de Gestion sera accompagné d'un bulletin réponse.

En l'absence de réponse dans ce délai de quinze (15) jours, l'associé sera réputé maintenir sa demande de retrait sur le registre prévu à l'article 422-218 du RGAMF en attente de souscriptions correspondantes.

Les liquidités affectées au fonds de remboursement seront destinées exclusivement au remboursement des associés retrayant.

La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement ne pourra être réalisée qu'avec l'autorisation d'une Assemblée Générale Ordinaire sur le rapport de la Société de Gestion et après information de l'Autorité des marchés financiers.

## 1.4 Effet du retrait

Le remboursement des parts rend effectif le retrait qui peut alors être inscrit sur le registre des associés. Les parts remboursées sont annulées.

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 des associés. Ainsi l'associé qui se retire au cours du mois de janvier cesse de bénéficier des revenus à partir du 1<sup>er</sup> février.

## 1.5 Prix de retrait

La valeur de retrait d'une part correspond au montant du nominal majoré de la prime d'émission (soit le prix de souscription en vigueur à la date de retrait), diminué d'un montant correspondant à la commission de souscription hors taxes (H.T.).

La demande de retrait est compensée par des demandes de souscription. Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

L'associé se retirant perçoit 205,20 € par part, soit :

- Prix de souscription depuis le 31 juillet 2017 : 228 €
- Commission de souscription de 10 % H.T. : 22,80 €
- Prix de retrait : 205,20 €

En cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe les associés ayant demandé le retrait, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au plus tard la veille de la date d'effet.

En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix conformément aux dispositions de l'article 422-219 du RGAMF. Cette information est contenue dans la lettre de notification.



## 1.6 Publication des retraits

Le nombre de retraits est rendu public trimestriellement sur le site Internet de la Société de Gestion [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr).

Le nombre et le montant des retraits sont également indiqués sur les bulletins trimestriels d'information.

## 1.7 Blocage des retraits

S'il s'avère qu'une ou plusieurs demandes de retrait, inscrites sur le registre et représentant au moins 10 % des parts émises par la SCPI n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze (12) mois, la Société de Gestion, conformément à l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, en informerait sans délai l'AMF et convoquerait une Assemblée Générale Extraordinaire dans les deux (2) mois de cette information.

La Société de Gestion proposerait à l'Assemblée Générale la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

La Société de Gestion publie les demandes de retrait en attente dans le bulletin trimestriel d'information.

## 2. Transactions sur le marché secondaire

A titre liminaire, il est rappelé que les transactions sur le marché secondaire ne seront possibles que dans le cas où il y a suspension des effets de la clause de variabilité du capital social. En conséquence, les modalités ci-après fixées sont uniquement applicables dans ce cas.

### 2.1 Condition de validité de l'ordre d'achat ou de vente : l'inscription sur le registre des ordres

Conformément à l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la SCPI, dans les conditions fixées par l'Instruction de l'AMF n°2002-01.

### 2.2 Informations générales

La Société de Gestion peut fournir à toute personne qui en fait la demande toute information sur l'état du registre et sur les indicateurs tels que la valeur de réalisation, le dernier dividende annuel servi et le dividende estimé.

Elle est tenue de communiquer à toute personne qui en fait la demande, les cinq (5) prix d'achat les plus élevés et les cinq (5) prix de vente les plus faibles figurant sur le registre ainsi que les quantités demandées ou offertes à ces prix.

Le prix d'exécution, le prix d'achat, la date de confrontation ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus public dès le jour de l'établissement du prix sur le site Internet de la Société de Gestion : [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr) et par téléphone au 01 49 97 56 80.

### 2.3 Périodicité des confrontations

Les ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre sont confrontés périodiquement à intervalles réguliers et à heure fixe pour déterminer un prix d'exécution unique qui est celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts.

La périodicité étant fixée à un (1) mois, le prix d'exécution est établi le dernier jour ouvré de chaque mois à 09 heures 00. Le calendrier des jours de confrontation sera

publié trois (3) mois à l'avance dans le bulletin trimestriel d'information.

La Société de Gestion peut être amenée par des contraintes de marché à modifier cette périodicité sous réserve d'en aviser les donneurs d'ordres, les intermédiaires et le public au moins six (6) jours avant la date d'effet du prix d'exécution, par tous moyens appropriés et notamment par voie du bulletin trimestriel d'information et du site Internet de la Société de Gestion : [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr).

Sur décision motivée et sous sa responsabilité, la Société de Gestion peut suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé l'AMF.

Lorsque cette suspension est motivée par un événement important qui, s'il est connu du public, serait susceptible d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou sur la situation et les droits des associés, la Société de Gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre. Elle en informe individuellement les donneurs d'ordre et les intermédiaires et assure la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

### 2.4 Exécution et règlement

Les ordres sont exécutés, dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix, par la Société de Gestion qui inscrit sans délai les transactions ainsi effectuées sur le registre des associés et règle aux cédants les sommes leur revenant par prélèvement sur les fonds préalablement versés par les acheteurs, dans un délai de vingt (20) jours ouvrés suivant la clôture de la confrontation mensuelle.

### 2.5 Frais

Les frais liés aux cessions sont développés au Chapitre 3 – Commissions, point 3.

### 2.6 Mode de transmission des ordres d'achat et de vente

Les personnes désirant acheter des parts doivent adresser, directement à la Société de Gestion ou par un intermédiaire, un ordre d'achat, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à acheter et le prix maximum, tous frais inclus, à payer. Les ordres d'achat peuvent être assortis d'une durée de validité.

Les personnes désirant vendre des parts, doivent adresser, directement à la Société de Gestion ou par un intermédiaire, un ordre de vente, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix minimum de la cession souhaitée. La durée de validité d'un ordre de vente est de douze (12) mois, prorogeable de douze (12) mois maximum sur demande expresse de l'associé.

Le donneur d'ordre (de vente ou d'achat) a la possibilité par mention portée sur le formulaire d'ordre, d'opter pour une exécution totale ou partielle de son ordre.

Les ordres de vente ou d'achat peuvent être modifiés ou annulés selon les mêmes modalités. La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

- Augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat,
- Augmente la quantité de parts,
- Modifie le sens de son ordre.

Les formulaires de mandat de vente ou d'achat ainsi que les formulaires de modification ou d'annulation sont

disponibles sur simple demande auprès de la Société de Gestion ou sur le site Internet de la Société de Gestion : [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr).

La transmission des ordres peut se faire :

- Par lettre avec avis de réception,
- Par télécopie avec envoi d'un accusé de réception,
- Par Internet si la preuve de la réception du message peut être apportée.

## 2.7 Couverture des ordres

La Société de Gestion peut demander, à titre de couverture, soit :

- De subordonner l'inscription des ordres d'achat au versement de fonds,
- De fixer un délai de réception des fonds à l'expiration duquel les ordres inscrits sur le registre sont annulés si les fonds ne sont pas versés.

La Société de Gestion a choisi de fixer un délai limite de réception des fonds pour l'inscription des ordres sur le registre. La date limite de réception des ordres (achat ou vente), ainsi que des fonds (pour les ordres d'achat) pour valider leur enregistrement sur le carnet d'ordres et participer à la confrontation, est fixée à deux (2) jours ouvrés avant la date de confrontation à 16.00 heures.

Les fonds versés seront perçus sur un compte spécifique ouvert au nom de la SCPI et la couverture sera utilisée, lorsque l'ordre est exécuté, pour assurer le règlement des parts, frais de transaction inclus.

## 2.8 Blocage du marché

Si la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze (12) mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des marchés financiers et elle convoque dans les deux (2) mois à compter de cette information une Assemblée Générale Extraordinaire pour lui proposer la cession partielle ou totale du patrimoine ou toute autre mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L.214-114 du Code monétaire et financier.

## 3. Cessions et acquisitions sur le marché de gré à gré

Les associés qui désirent céder leurs parts ont également la possibilité de les céder directement à un associé ou à un tiers. Il leur appartient dans cette hypothèse de trouver un acquéreur sans l'aide de la Société de Gestion et de se charger, sous leur responsabilité, de toutes les formalités de cession.

La cession est libre entre associés. Par contre, toute cession au profit de tiers étrangers ne peut être réalisée qu'avec l'agrément préalable de la Société de Gestion.

Toute cession de parts est considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des transferts.

## 4. Dispositions générales relatives aux transferts

### 4.1 Registre des transferts

Toute transaction effectuée sur le marché secondaire ou de gré à gré donne lieu à une inscription sur le registre des associés, qui est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil et devient, dès cet instant, opposable à la Société et aux tiers.

### 4.2 Pièces à envoyer à la SCPI

Les associés désirant céder leurs parts, par l'intermédiaire du registre prévu à l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, doivent adresser à la Société de Gestion, un ordre de vente, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix minimum souhaité.

Dans le cadre d'une cession de gré à gré, le cédant doit signifier la cession à la Société de Gestion, en lui adressant :

- Le bordereau de transfert signé par le titulaire des parts en indiquant les nom, prénom(s) et adresse du bénéficiaire de la mutation et le nombre de parts transférées ;
- L'acceptation de transfert signée par le bénéficiaire ;
- La justification du paiement au Trésor Public des droits d'enregistrement.

En outre, s'il s'agit d'une donation, une copie de l'acte établi devant notaire devra être transmise à la Société de Gestion, étant précisé que conformément à l'article 931 du Code civil, la donation de parts de SCPI devra être actée devant notaire pour être enregistrée par la Société de Gestion.

### 4.3 Droits d'enregistrement

En cas de suspension de la variabilité du capital social, les frais de transaction sont à la charge de l'acquéreur et comprennent notamment les droits d'enregistrement versés au Trésor Public dont le taux est actuellement à 5 % du prix de cession hors frais.

### 4.4 Jouissance des parts

Les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acompte et à l'exercice de tout autre droit à partir du dernier jour du trimestre précédant la date à laquelle la cession est intervenue.

L'acheteur a droit aux revenus à compter du premier jour du trimestre de la cession.

## 5. Agrément donné par la Société de Gestion lors de la cession des parts

Les parts sont librement cessibles entre associés. Par contre, il est formellement convenu que, sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, elles ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la Société qu'avec l'agrément préalable de la Société de Gestion.

A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts sociales doit en informer la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception, en indiquant les nom, prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé ainsi que

le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans les deux (2) mois de la réception de cette lettre recommandée, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé vendeur par lettre recommandée avec accusé de réception. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux (2) mois à compter de la réception de la demande, l'agrément est considéré comme donné.

Si la Société de Gestion se refuse à agréer le cessionnaire proposé, elle doit, dans le délai d'un (1) mois à compter de la notification de son refus, faire acquérir les parts soit par un associé, ou à défaut, un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction de capital.

Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ainsi que le prix offert sont notifiés au cédant par lettre

recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est déterminé par un expert désigné, soit par les parties, soit, à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du Tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Si dans le délai d'un (1) mois à compter de la notification du refus d'agrément, sauf prorogation par décision de justice conformément à la loi, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est réputé acquis.

Toute transmission de parts à une U.S. person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers est interdite. En cas de succession, si le conjoint, les héritiers et/ou ayant droit sont des U.S. persons, ceux-ci devront prendre contact auprès de la Société de Gestion de manière à organiser le rachat de leurs parts sans qu'ils puissent s'y opposer. ■

## Chapitre 3 - Commissions

La Société de Gestion est rémunérée au titre de ses fonctions moyennant les commissions statutaires suivantes :

### 1. Commission de gestion

Pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des résultats, la Société de Gestion percevra une commission de gestion de 9,3 % hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers net, T.V.A. en sus au taux en vigueur.

La Société de Gestion facturera les sommes correspondantes sur une base mensuelle.

### 2. Commission de souscription de parts

La Société de Gestion percevra une commission de souscription de 10 % hors taxes du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse, T.V.A. en sus au taux en vigueur.

La commission de souscription versée par la SCPI à la Société de Gestion supporte :

- les frais de collecte des capitaux ;
- les frais de recherche des investissements.

### 3. Commission de cession de parts

#### 3.1 Commission en cas de cession intervenant sur le marché secondaire

En cas de suspension de la variabilité du capital social et lorsque les cessions de parts s'effectuent à partir du registre prévu à l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion perçoit une commission de cession de 5 % hors taxes, T.V.A. en sus au taux en vigueur, à la charge de l'acquéreur sur le montant total de la transaction (hors frais), calculé sur le prix d'exécution de la part, en sus des

droits d'enregistrement de 5 % versés au Trésor Public.

#### 3.2 Commission en cas de cession résultant d'une cession à titre gratuit

La Société de Gestion percevra la somme de 200 € hors taxes, T.V.A. en sus au taux en vigueur, au titre des frais de dossier pour les cessions et les mutations à titre gratuit (donations/successions), quel que soit le nombre de parts transférées, à la charge du donateur ou de la succession.

#### 3.3 Commission en cas de cession résultant d'une cession de gré à gré

La Société de Gestion percevra la somme de 100 € hors taxes, T.V.A. en sus au taux en vigueur, au titre des frais de dossier pour les cessions de gré à gré, quel que soit le nombre de parts transférées, à la charge du vendeur.

### 4. Commission de cession et d'acquisition d'actifs immobiliers

En rémunération de l'analyse et du suivi des dossiers de cessions et d'acquisitions d'actifs immobiliers, la Société de Gestion peut percevoir une commission selon les modalités ci-après :

- 1 % hors taxes du prix net vendeur des actifs cédés, T.V.A. en sus au taux en vigueur, payable après signature des actes de vente. Cette commission pourra être prélevée sur la réserve de plus ou moins-value sur cessions d'actifs immobiliers ;
- 1,5 % hors taxes du prix d'acquisition, hors droits et hors frais de mutation, des actifs immobiliers qui ne seraient pas financés par la création de parts nouvelles, T.V.A. en sus aux taux en vigueur, payable après signature des actes d'acquisition. Cette commission pourra être prélevée sur la prime d'émission.

## 5. Commission de suivi et de pilotage des travaux

La Société de Gestion peut percevoir une commission de suivi et de pilotage de la réalisation de travaux sur le patrimoine immobilier au taux de 2 % hors taxes du montant hors taxes des travaux effectués, T.V.A. en sus au taux en

vigueur, sous réserve que ces travaux concernent des constructions, agrandissements, reconstructions ou travaux de rénovation lourde en ce compris les mises aux normes environnementales et énergétiques qui sont générateurs de revenus complémentaires ou de plus-values en cas de vente du bien après travaux. Cette commission pourra être prélevée sur la prime d'émission. ■

# Chapitre 4 - Fonctionnement de la Société

## 1. Régime des Assemblées Générales

### 1.1 Convocation

L'Assemblée Générale est convoquée par la Société de Gestion au moins une (1) fois par an pour l'approbation des comptes.

A défaut, elle peut être convoquée :

- Par le Conseil de Surveillance ;
- Par un Commissaire aux Comptes ;
- Par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ;
- Par le(s) liquidateur(s).

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (« B.A.L.O. ») et par lettre ordinaire qui leur est directement adressée, ou par courrier électronique pour les associés l'ayant accepté.

Conformément à l'article R.214-137 du Code monétaire et financier, après avoir recueilli par écrit l'accord des associés, les documents de convocation peuvent être envoyés par télécommunication électronique. Ces associés peuvent, à tout moment, demander à la Société, par lettre recommandée avec accusé de réception, le recours à un envoi postal.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée est au moins de quinze (15) jours sur première convocation et de six (6) jours sur seconde convocation.

Les associés sont réunis obligatoirement une (1) fois par an en Assemblée Générale Ordinaire pour l'approbation des comptes de l'exercice. La réunion a lieu dans les six (6) mois suivant la clôture de l'exercice.

### 1.2 Présence et représentation

Les Assemblées réunissent les porteurs de parts. Toutefois, les associés peuvent se faire représenter par un mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent indiquer les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire.

Tout associé peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire. Ce formulaire est joint aux différents documents à faire parvenir aux associés avec la convocation à l'Assemblée Générale, au moins quinze (15) jours avant la tenue de ladite Assemblée.

### 1.3 Quorum et scrutin

Pour délibérer valablement, les Assemblées Générales réunies sur première convocation doivent se composer d'un nombre d'associés présents, représentés ou votant par correspondance, réunissant :

- Pour l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue chaque année sur les comptes de l'exercice écoulé, au moins le quart du capital,
- Pour l'Assemblée Générale Extraordinaire qui décide les modifications statutaires, au moins la moitié du capital.

Sur deuxième convocation aucun quorum n'est requis.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

### 1.4 Vote par correspondance

Tout associé peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire prévu par l'article L.214-105 du Code monétaire et financier.

Pour le calcul du quorum, il est tenu compte uniquement des formulaires reçus par la Société de Gestion trois (3) jours au moins avant la réunion de l'Assemblée.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la Société pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

### 1.5 Consultation par correspondance

La Société de Gestion peut consulter les associés par correspondance et les appeler, en dehors des Assemblées Générales, à formuler une décision collective par vote écrit sur tous les points où la loi n'a pas prévu une Assemblée Générale.

### 1.6 Majorité

Les décisions des Assemblées Générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou votant par correspondance, sauf celles concernant la nomination du Conseil de Surveillance, qui sont prises à la majorité des associés présents et des votes par correspondance.

### 1.7 Ordre du jour

L'Assemblée est appelée à statuer sur l'ordre du jour fixé par la Société de Gestion ou, à défaut, par la personne qui a provoqué la réunion de l'Assemblée.

Cependant, les associés ont la possibilité de déposer des projets de résolutions s'ils possèdent une certaine fraction du capital.

Cette fraction est de 5 % si le capital est au plus égal à 760 000 €.

Si le capital est supérieur à 760 000 €, un ou plusieurs associés doivent représenter une fraction de capital correspondant au barème suivant :

- 4 % pour les 760 000 premiers Euros,
- 2,50 % pour la tranche de capital comprise entre 760 000 Euros et 7 600 000 Euros,
- 1 % pour la tranche de capital comprise entre 7 600 000 Euros et 15 200 000 Euros,
- 0,50 % pour le surplus du capital.

### 1.8 Information des associés

L'avis et la lettre de convocation à l'Assemblée Générale doivent mentionner l'ordre du jour et l'ensemble des projets de résolutions proposées.

A la lettre de convocation à l'Assemblée, il est joint une brochure contenant :

- Le rapport de la Société de Gestion,
- Le ou les rapports du Conseil de Surveillance,
- Le ou les rapports des Commissaires aux Comptes,
- S'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire prévue à l'article L.214-103 alinéa 1 du Code monétaire et financier, les comptes de résultats, le bilan, l'annexe et les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes,
- Le ou les formulaires de vote par correspondance ou par procuration.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation des membres du Conseil de Surveillance, la convocation indique le nom, prénom usuel, âge des candidats et leur activité professionnelle au cours des cinq (5) dernières années. Les emplois ou fonctions occupés dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

## 2. Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices et Provisions pour Gros Entretien (P.G.E.)

### 2.1 Répartition des bénéfices

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris toutes provisions et, éventuellement, les amortissements, constituent les bénéfices nets.

L'Assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. En cours d'exercice, conformément aux statuts, la Société de Gestion peut décider la mise en paiement d'acomptes trimestriels sur le bénéfice distribuable, au prorata des droits de chaque associé et de la date de mise en jouissance des parts à la condition qu'un bilan certifié par un Commissaire aux Comptes fasse apparaître que la Société a réalisé, au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, et déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

L'Assemblée Générale peut, sur le fondement de l'article 27 des statuts, procéder à la distribution de sommes prélevées sur les réserves « plus ou moins-values réalisées sur cession

d'actifs immobiliers » dont elle a la disposition et ce, sous le contrôle du Commissaire aux Comptes.

### 2.2 Provisions pour gros entretiens (P.G.E.)

La Société de Gestion veille à ce que les gros travaux ou réparations à effectuer sur l'exercice en cours et sur les exercices ultérieurs soient suffisamment provisionnés dans les comptes de la Société et ce, conformément aux dispositions du nouveau plan comptable applicable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Sont éligibles à la P.G.E. les dépenses ci-après :

- Les dépenses de gros entretiens assurant le maintien en l'état de l'actif,
- Les dépenses probables, individualisées et évaluées avec une approximation suffisante,
- Les travaux inscrits dans un plan pluriannuel à cinq (5) ans, évalués actif par actif.

Le remplacement de la provision pour grosses réparations par la provision pour gros entretiens pourra avoir, sur l'exercice clos au 31 décembre 2017, un impact sur les capitaux propres (report à nouveau).

## 3. Dispositions destinées à protéger les droits des associés

### 3.1 Conventions particulières

Toute convention intervenant entre la Société et la Société de Gestion ou tout associé de cette dernière doit, sur rapports du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance, être approuvée par l'Assemblée Générale des associés.

Même en l'absence de fraude, les conséquences préjudiciables à la Société des conventions désapprouvées sont mises à la charge de la Société de Gestion responsable ou de tout associé de cette dernière.

La Société s'engage, préalablement à l'achat de tout actif immobilier dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion, à faire évaluer cet actif immobilier par un expert immobilier indépendant accepté par l'AMF.

### 3.2 Démarchage et publicité

Le démarchage financier est réglementé par les articles L.341-1 et suivants du Code monétaire et financier ainsi que par les textes subséquents. Il ne peut être effectué que par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L.341-3 du Code monétaire et financier.

La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-221 du RGAMF qui prévoient que, pour procéder au placement de parts dans le public, les SCPI peuvent recourir à tout procédé de publicité à condition que soient indiqués :

- Le numéro du Bulletin des Annonces Légales Obligatoires dans lequel est parue la notice ;
- La dénomination sociale de la SCPI ;
- L'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'AMF, sa date, le numéro de visa, ainsi que les lieux où on peut se la procurer gratuitement.

## 4. Régime fiscal

### 4.1. Avertissement

Les conditions du régime fiscal exposées ci-après sont celles en vigueur au moment de la mise à jour de la présente note d'information.

Le régime fiscal est présenté à titre d'information générale et n'a pas vocation à être exhaustif. Il vise particulièrement les associés domiciliés ou établis fiscalement en France. Le régime dépend de la situation personnelle de chaque associé et est susceptible d'évoluer dans le temps, il est donc recommandé aux associés de se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel pour toute question.

Toute modification du régime actuel sera immédiatement notifiée aux associés par la voie du bulletin trimestriel d'information.

### 4.2. Détermination du revenu imposable

Les Sociétés Civiles de Placement Immobilier relèvent du régime fiscal prévu à l'article 8 du Code général des impôts, selon lequel les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la Société, mais imposés au nom personnel des associés proportionnellement au nombre de parts qu'ils possèdent.

Ainsi, l'associé, personne physique ou personne morale, est personnellement soumis à l'impôt sur le revenu, ou à l'impôt sur les sociétés, pour la quote-part des résultats sociaux lui revenant, laquelle correspond à ses droits dans la SCPI, y compris lorsque les bénéfices ne sont pas effectivement distribués mais mis en réserve.

De plus, l'associé personne physique sera, en sus de l'impôt sur le revenu, soumis aux prélèvements sociaux sur ces revenus.

Dans l'état actuel de la législation, les dispositions suivantes s'appliquent :

#### 4.2.1 L'associé personne physique

Si l'associé est une personne physique, ou une société civile détenue par des personnes physiques (ci-après « associé personne physique »), et qu'il agit dans le cadre de la gestion de son patrimoine privé, l'associé personne physique est imposé à raison :

- De la quote-part de revenus tirés de la location des actifs immobiliers par la SCPI lui revenant, dans la catégorie des revenus fonciers ;
- Des revenus de placement de trésorerie ;
- Des plus-values réalisées lors des cessions de parts de SCPI ;
- Et de la quote-part lui revenant dans les plus-values immobilières éventuellement dégagées sur les cessions d'actifs par la SCPI.

#### 4.2.1.1 Revenus fonciers

Les revenus fonciers correspondent, pour l'essentiel, aux loyers et produits annexes encaissés par la SCPI après déduction :

- Des frais de gérance et de gestion ;
- Des frais d'entretien et de réparation ;
- Des frais d'assurance et de contentieux ;
- Des taxes foncières et annexes ;
- Et des frais financiers liés à l'emprunt éventuellement souscrit par la SCPI.

En outre, si un emprunt a été souscrit pour acquérir les

parts de SCPI, les intérêts sont également déductibles des revenus fonciers. Les éventuels déficits fonciers résultant des dépenses, autres que les intérêts d'emprunt, sont imputables sur le revenu global dans la limite de 10 700 €. Il faut toutefois rappeler que pour bénéficier de cette mesure, les associés doivent conserver leurs parts pendant les trois (3) années suivant celle au titre de laquelle l'imputation est pratiquée. Les montants dépassant cette limite ainsi que les intérêts d'emprunt ne sont imputables que sur les revenus fonciers des dix (10) années suivantes. Les revenus fonciers sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux au taux de 15,5 %.

#### 4.2.1.2 Micro-foncier

Le régime d'imposition simplifié dit du « micro-foncier » peut s'appliquer pour un associé porteur de parts de SCPI si les conditions suivantes sont satisfaites :

- Il est également propriétaire d'au moins un (1) actif immobilier donné en location nue ;
- Le montant global des revenus fonciers bruts perçus par le porteur de parts n'excède pas 15 000 euros (pas uniquement ceux afférents aux parts de SCPI) ;
- Le logement n'est pas expressément exclu du régime du « micro-foncier », exclusion qui touche certains régimes fiscaux spécifiques.

En application du régime du micro-foncier, le revenu net imposable est déterminé en appliquant aux revenus fonciers bruts déclarés par le contribuable un abattement forfaitaire de 30 %.

#### 4.2.1.3 Revenus des placements de trésorerie

Aux revenus tirés des locations s'ajoutent éventuellement des revenus financiers produits par le placement de la trésorerie disponible.

Les produits financiers sont en principe soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu pour leur montant brut. Ils supportent un prélèvement à la source obligatoire au taux de 24 % non libératoire de l'impôt sur le revenu qui s'imputera sur l'impôt calculé selon le barème progressif. Néanmoins, le porteur de part personne physique peut demander expressément, avant le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement des revenus, à être dispensé de ce prélèvement si le revenu fiscal de référence de son foyer fiscal établi au titre de l'avant dernière année est inférieur à un certain seuil (25 000 € pour les célibataires, divorcés et veufs, 50 000 € pour les couples mariés ou pacsés soumis à une imposition commune).

En outre, lors du dépôt de la déclaration des revenus, une option est possible pour l'application d'un taux forfaitaire d'imposition de 24 % (au lieu du barème progressif de l'impôt sur le revenu) si le montant des produits ayant la nature d'intérêts, perçus du foyer fiscal au titre d'une même année n'excèdent pas 2 000 €. Dans ce dernier cas, le prélèvement forfaitaire opéré à la source, en l'absence de demande de dispense, est alors libératoire de l'impôt sur le revenu.

Ces revenus sont également soumis aux prélèvements sociaux au taux de 15,5 % à la date de la rédaction de la présente note. Les prélèvements sociaux sur ces revenus sont directement prélevés à la source.

#### 4.2.1.4 Plus-values sur cession de parts de la SCPI

En cas de revente des parts par un associé personne physique, agissant dans le cadre de la gestion de son patrimoine privé, la plus-value éventuellement dégagée est imposée selon le régime d'imposition des plus-values des particuliers, visé aux articles 150 U à 150 VH du Code général des impôts.

D'une façon générale, la plus-value, lors de la revente des parts de la SCPI, est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition des parts majoré des frais d'acquisition (pris en compte pour leur montant réel).

Cette plus-value est réduite par l'application d'un abattement progressif, fixé ainsi qu'il suit :

Durée de détention (date à date)	Taux d'abattement applicable chaque année de détention	
	Assiette pour l'IR	Assiette pour les prélèvements sociaux
Moins de 6 ans	0 %	0 %
De la 6 <sup>ème</sup> à la 21 <sup>ème</sup> année	6 %	1,65 %
22 <sup>ème</sup> année révolue	4 %	1,60 %
Au-delà de la 22 <sup>ème</sup> année révolue	-	9 %

Ainsi la plus-value immobilière est exonérée :

- Au bout de 22 ans de détention pour l'impôt sur le revenu,
- Au bout de 30 ans de détention pour les prélèvements sociaux.

La plus-value nette, après abattement, est soumise à l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 19 %, auquel s'ajoute, uniquement pour les plus-values d'un montant supérieur à 50 000 €, une taxe additionnelle dont le taux, qui progresse par tranches inégales, va de 2 % pour les plus-values supérieures à 50 000 € et au plus égales à 100 000 €, à 6 % pour les plus-values supérieures à 260 000 €.

Les prélèvements sociaux, au taux actuellement en vigueur de 15,5 % à la date de la rédaction de la présente note, s'ajoutent aux taux d'imposition.

Par ailleurs pour les cessions de parts de SCPI, aussi bien sur le marché primaire (retrait de parts) que sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente (hors gré à gré), la Société de Gestion peut éventuellement se charger, pour le compte du vendeur, qui le mandate à cet effet, d'effectuer la déclaration et, en cas de plus-value taxable, de payer l'impôt en le prélevant sur le prix de vente des parts. Le vendeur demeure responsable de l'impôt et notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle.

Si le vendeur mandate la Société de Gestion de procéder à ces formalités, elle invite les vendeurs de parts à lui donner tous les renseignements nécessaires au calcul de l'impôt éventuel et à formaliser le mandat qu'il lui confie en ce domaine, lors de la demande de retrait ou lors de la passation de l'ordre de vente.

#### 4.2.1.5 Plus-values sur cessions d'actifs immobiliers par la SCPI

Dans le cas des cessions d'actifs immobiliers par la SCPI, le régime d'imposition des plus-values des particuliers, visé aux articles 150 U à 150 VH du Code général des impôts, est également applicable.

Cependant :

- Aucune plus-value n'est imposable, lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à 15 000 €, ce seuil s'appréciant opération par opération,
- Si ce montant est dépassé, le prix d'acquisition du bien cédé est, pour la détermination de la plus-value, majoré :
  - Des frais d'acquisition qui, tels que définis par décret, sont retenus soit pour leur montant réel sur justification, soit pour un montant forfaitaire correspondant à 7,50 % du prix d'acquisition,
  - Des dépenses de construction, reconstruction,

agrandissement et amélioration pour leur montant réel (ou d'un montant forfaitaire de 15 % du prix d'acquisition si l'actif immobilier est cédé plus de cinq (5) ans après son acquisition).

La plus-value brute est réduite de l'abattement progressif tel que précisé au paragraphe ci-dessus relatif aux plus-values sur cessions de parts de la SCPI.

L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant au taux de 19 %, majoré des prélèvements sociaux, et, le cas échéant, de la surtaxe de 2 à 6 %, sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

#### 4.2.2 L'associé personne morale

Les revenus que perçoit cet associé, qui sont identiques à ceux dont dispose l'associé personne physique, ne sont cependant pas soumis au même régime fiscal.

##### 4.2.2.1 Revenus fonciers et financiers

Si l'associé est une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés, le revenu imposable est en principe déterminé conformément aux règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux (« BIC »). La quote-part de résultat et de produits financiers calculée par la Société de Gestion est intégrée dans son résultat fiscal annuel.

Ce régime d'imposition n'est pas applicable aux organismes sans but lucratif visés au 5 de l'article 206 du Code général des impôts, ni aux sociétés de personnes régies par l'article 8 du Code général des impôts lorsqu'elles sont elles-mêmes détenues par des associés personnes physiques.

##### 4.2.2.2 Plus-values sur cession d'actifs immobiliers et de parts de la SCPI

Les associés résidents fiscaux français détenant des parts de SCPI dans le cadre de leur activité professionnelle sont soumis soit à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), des bénéfices agricoles (BA), ou des bénéfices non commerciaux (BNC), soit à l'impôt sur les sociétés (IS).

Dans ce cas, les plus-values réalisées lors de la cession des parts ou d'actifs immobiliers de la SCPI sont imposables selon le régime des plus-values professionnelles dans les conditions de droit commun.

##### 4.2.3 L'associé non-résident

La loi française prévoit des modalités d'imposition identiques à celles qui viennent d'être décrites pour les résidents.

Mais cette loi est, ou non, applicable en pratique selon les termes de la convention fiscale liant la France à l'État de résidence de l'associé. Chaque convention doit faire l'objet d'un examen particulier.

A la différence des revenus immobiliers, la plupart des traités accordent l'imposition des intérêts perçus à l'État de résidence du bénéficiaire, la France pouvant en assortir le paiement d'une retenue à la source, dont le taux varie suivant les pays contractants, et qui est généralement imputable sur l'impôt payé dans l'État considéré.

### 4.3 Acquiescement de l'impôt

#### 4.3.1 Plus-values immobilières sur cessions d'actifs immobiliers par la SCPI

L'impôt afférent aux plus-values taxables résultant de ventes d'actifs immobiliers appartenant à une SCPI est acquitté par la SCPI lors de chaque transaction, pour le compte des associés relevant du régime des particuliers présents au jour

de la vente et au prorata des droits sociaux qu'ils détiennent dans la Société.

Afin de permettre le recouvrement des sommes avancées par la Société auprès des associés concernés et d'adapter ces nouvelles dispositions au traitement comptable de telles opérations, l'Assemblée Générale du 11 juin 2013 a autorisé la Société de Gestion à prélever, sur la plus-value dégagée, un montant égal à l'impôt qui aurait été acquitté si tous les associés relevaient du régime d'imposition des particuliers résidant en France, destiné à :

- Apurer, par compensation, la créance de la Société correspondant à l'impôt avancé pour le compte des associés redevables et présents au jour de chaque opération de cession ; le complément pour certaines catégories d'associés assujettis à un taux supérieur étant prélevé sur les distributions de revenus,
- Être distribué, en tout ou partie, aux autres associés qui, en raison de leur statut fiscal ou de leur date d'entrée dans la Société, ne sont pas, en tout ou partie, assujettis à cet impôt.

#### 4.3.2 Plus-values immobilières sur cessions de parts de la SCPI

Les plus-values taxables résultant de ventes de parts sociales sont acquittées par les cédants, opération par opération et, ce, avant les formalités d'enregistrement.

Toutefois, lorsque la vente porte sur des parts de SCPI dans le cadre du marché primaire (retrait de parts) ou du marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente (cession de parts), la Société de Gestion peut éventuellement se charger, pour le compte du vendeur qui le mandate à cet effet, des formalités déclaratives et du paiement de l'impôt par prélèvement sur le prix de vente. Si le vendeur mandate la Société de Gestion de procéder à ces formalités, les associés devront fournir, en même temps que la demande de retrait ou l'ordre de vente, toutes les informations nécessaires au calcul de l'impôt (date et prix d'acquisition des parts, frais éventuels) et mandater la Société de Gestion. Ils devront certifier sur l'honneur l'exactitude des renseignements qu'ils fournissent et déclarer qu'ils reconnaissent demeurer personnellement responsables de l'impôt et notamment des droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle.

En outre, dans l'hypothèse où le cédant est redevable

envers la Société d'une quote-part d'impôt au titre des plus-values immobilières acquittée par la Société lors d'une ou plusieurs cessions d'actifs appartenant à la SCPI, tel qu'exposé plus haut, la Société de Gestion procède au prélèvement des sommes éventuellement dues par le cédant sur le prix de vente.

#### 4.4 Impôt de solidarité sur la fortune

Les associés soumis à l'ISF doivent estimer eux-mêmes la valeur des parts qu'ils détiennent. Ils peuvent se référer à la valeur au 1<sup>er</sup> janvier des parts de SCPI, soit au prix d'exécution tel qu'il résulte de la confrontation des ordres d'achat et de vente à la date antérieure la plus proche du 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition, soit au prix de retrait de la part.

Si les parts ont été financées par un emprunt, le montant du capital restant dû peut être déclaré au passif de l'impôt.

## 5. Modalités d'information

### 5.1 Rapport annuel

L'ensemble des informations relatives à l'exercice social de la SCPI (rapport de gestion, comptes et annexes de l'exercice, rapport du Conseil de Surveillance, rapports des Commissaires aux Comptes) est réuni en un seul document appelé rapport annuel. Le rapport annuel rappelle les caractéristiques essentielles de la Société de Gestion et est adressé à chacun des associés en même temps que sa convocation à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de la Société.

Le rapport annuel pourra être diffusé par voie électronique aux associés qui en auront fait préalablement la demande.

### 5.2 Bulletin trimestriel d'information

Dans les quarante-cinq (45) jours suivant la fin de chaque trimestre est diffusé un bulletin trimestriel d'information faisant ressortir les principaux événements de la vie sociale, trimestre par trimestre, depuis l'ouverture de l'exercice en cours, et ce afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel.

Ce bulletin trimestriel d'information pourra être diffusé par voie électronique aux associés qui l'auraient accepté. ■



# Chapitre 5 - La Société, administration, direction, contrôle, information de la Société

## 1. La SCPI

Dénomination sociale	FICOMMERCE
Siège social	41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE
Nationalité	Société de droit français
Forme juridique	Société Civile de Placement Immobilier à capital variable faisant offre au public de ses parts sociales. Elle est régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par le décret n°78-704 du 03 juillet 1978, par l'article L.231-1 et suivants du Code de commerce, par les articles L.214-24 et suivants, L.214-86 et suivants, L.231-8 et suivants et R.214-130 et suivants du Code monétaire et financier, et les articles 422-189 et suivants Règlement général de l'Autorité des marchés financiers et par tous textes subséquents ainsi que par les statuts.
Registre du Commerce et des Sociétés	337 633 861 RCS NANTERRE
Lieu de dépôt des statuts et publication	Dépôt au GTC de NANTERRE Publication aux Affiches Parisiennes le 25 avril 1986.
Objet social	<p>La Société a pour objet :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>■ L'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, qu'il s'agisse d'actifs immobiliers à usage d'habitation ou à usage commercial ;</li><li>■ L'acquisition et la gestion d'actifs immobiliers qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ;</li><li>■ La détention de droits réels visés à l'article R.214-155-1 du Code monétaire et financier portant sur de tels actifs immobiliers.</li></ul> <p>Les immeubles éligibles à l'actif de la Société sont ceux visés par les articles L.214-115 et R.214-155 du Code monétaire et financier.</p> <p>Dans le cadre de cette gestion, la Société peut procéder à des travaux de toute nature dans lesdits actifs immobiliers, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut, en outre, acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des actifs immobiliers.</p> <p>Les travaux d'agrandissement et de reconstruction sont soumis à des conditions de réalisation strictes fixées aux termes de l'article R.214-157 du Code monétaire et financier.</p> <p>La Société peut céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel et ce, conformément aux conditions arrêtées par l'article R.214-157 du Code monétaire et financier.</p> <p>En outre, il est possible à la Société de détenir :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>■ Des parts de sociétés de personnes non admises aux négociations sur un marché réglementé de manière directe ou indirecte pouvant représenter jusqu'à 100 % de l'actif de la Société ;</li><li>■ Des parts de SCPI, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier, professionnels ou non, et des parts, actions ou droits d'organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme, sous réserve que les titres de ces sociétés et organismes ne représentent pas plus de 10 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société.</li></ul> <p>Et ce, sous respect des conditions fixées par les articles L.214-115 et R.214-156 du Code monétaire et financier.</p> <p>Enfin, la Société peut procéder à des dépôts et liquidités tels que définis par décret en Conseil d'Etat ainsi qu'à des avances en compte courant consenties en application de l'article L.214-101 du Code monétaire et financier.</p>
Durée	La Société est constituée pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf (99) années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée en Assemblée Générale Extraordinaire des associés.
Exercice social	Du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre.
Capital social effectif	Le capital social est de 434 363 328 € divisé en 2 838 976 parts de 153 € chacune au 1 <sup>er</sup> janvier 2017.
Capital social minimum	Conformément aux dispositions de l'article L. 214-88 du Code monétaire et financier, le montant du capital social minimum est de 760 000 euros.
Capital social maximum statutaire	La Société de Gestion est autorisée à fixer le capital social maximum dans une limite de 1 071 000 000 euros. Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire.

## 2. Administration : Société de Gestion

La Société de Gestion de la SCPI FICOMMERCE est FIDUCIAL Gérance.

Dénomination sociale	FIDUCIAL Gérance
Siège social	41 rue du Capitaine Guynemer – 92400 COURBEVOIE
Nationalité	Société de droit français
Forme juridique	Société Anonyme
Registre du Commerce et des Sociétés	612 011 668 RCS NANTERRE - Code APE 6430Z
Capital social	20 360 000 €
Répartition du capital	Actionnaire direct majoritaire : FIDUCIAL ASSET MANAGEMENT S.A.S.
Agrément AMF	N° GP-08000009 en date du 27/05/2008 et agréée au titre de la Directive 2011/61/UE, dite Directive AIFM, depuis le 30/06/2014.
Objet social	Gestion de portefeuille pour le compte de tiers dans les limites de l'agrément délivré par l'AMF et sur la base du programme d'activité approuvé par l'AMF.
Conseil d'administration : • Président • Autres administrateurs	M. Guirec PENHOAT FIDUCIAL REAL ESTATE S.A., M. Henri de GAUDEMARIS, Mme Michèle SEPHONS, M. Yves SKRABACZ
Direction générale :	M. Thierry GAIFFE

Conformément à la réglementation, il est précisé que les risques éventuels en matière de responsabilité civile auxquels est exposée la Société de Gestion dans le cadre de ses activités sont couverts par des fonds propres supplémentaires suffisants calculés et ajustés à fréquence régulière, et par une assurance responsabilité civile professionnelle.

## 3. Conseil de Surveillance

### 3.1 Attributions

Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister la Société de Gestion et de représenter les associés dans leurs rapports avec elle. A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société. Il présente un rapport sur la gestion de la SCPI à l'Assemblée Générale Ordinaire des associés et est tenu de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale.

### 3.2 Composition

En application des dispositions légales et réglementaires, le Conseil de Surveillance est composé de sept (7) membres au moins et de douze (12) membres au plus pris parmi les associés et désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Conformément aux stipulations du règlement intérieur, tout membre du Conseil de Surveillance ayant atteint soixante-douze (72) ans au cours de son mandat ne pourra demander le renouvellement de son mandat lorsque celui-ci arrivera à expiration. Cette disposition s'applique également au représentant permanent des personnes morales membres du Conseil de Surveillance.

### 3.3 Nomination – Révocation – Durée des fonctions

Conformément aux statuts, les membres du Conseil de Surveillance sont désignés pour trois (3) ans par les associés

et sont rééligibles. Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres pour la durée du mandat de conseiller, un Président et, s'il le juge nécessaire, un Vice-Président. Le Secrétaire est désigné lors de chaque séance et peut être choisi en dehors des membres du Conseil de Surveillance.

Pour les nominations des membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à ces nominations.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, les dirigeants de la Société proposeront aux associés de voter sur cette résolution par mandat impératif. Les candidatures seront sollicitées avant l'Assemblée.

Seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

En conséquence de l'adoption des résolutions de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 11 mai 2017 statuant sur la prorogation d'une année de la durée de l'ensemble des mandats pourvus au sein chaque SCPI concernée par l'opération de fusion-absorption, le Conseil de Surveillance de FICOMMERCE, à l'issue de la réalisation de l'opération de fusion par voie d'absorption, à titre transitoire et dérogatoire, est composé de dix-neuf (19) membres issus des deux (2) conseils de surveillance, lesquels sont ainsi :

Membres	Profession
AFI-ESCA	Représentée par Monsieur Olivier BARTHE
APPSCPI	Représentée Madame Jacqueline SOLSONA
AVIP SCPI SELECTION	Représentée Monsieur Pierre-Yves BOULVERT
Monsieur Francis BARTOUT	Gérant de sociétés retraité
Monsieur Olivier BLICQ	Activité professionnelle au sein de l'inspection du travail
BTP PREVOYANCE	Représentée par Monsieur Claude GALPIN
Monsieur Christian BOUTHIE	Vétérinaire – retraité
CARDIF	Compagnie d'assurance représentée par Monsieur Gilles SAINTE CATHERINE
Monsieur Jean CHACCOUR	Médecin neuro-psychiatre retraité - Ancien administrateur et vice-président de la Caisse de Retraite des Médecins de France et de sa commission des placements - ancien expert près la Cour d'Appel de TOULOUSE.
Monsieur Guy FAUCHON	Expert-comptable et Commissaire aux comptes – retraité
Monsieur Eric GERNER	Cadre supérieur (Groupe Crédit Agricole)
Monsieur Laurent GRAVEY	Directeur de la gestion de patrimoine de l'Outre-Mer
KERNERS INVESTISSEMENTS	Représentée par Monsieur Michel PRATOUCY
Monsieur Michel MANI	Président de la société Bottin Cartographes
Monsieur Hubert MARTINIER	Conseiller patrimonial et juge au Tribunal de Commerce de Chambéry.
Monsieur Henri-Jacques NOUGEIN	Docteur d'Etat en droit et Président honoraire du Tribunal de Commerce de LYON
Monsieur Antoine PATTE	Vice-président de la division média de Data Direct Networks
Monsieur Pascal SCHREINER	Responsable projets informatiques à la Société Générale
Société nouvelle de réalisation technique - SNRT	Représentée par Monsieur Dominique CHUPIN

Et ce jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale de juin 2018 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2017, les dispositions statutaires de FICOMMERCE s'appliquant, ensuite, de nouveau.

#### 4. Commissaires aux comptes

Le cabinet CAILLIAU DEDOUIT et Associés représenté par Monsieur Stéphane LIPSKI, sis 19, Rue Clément Marot – 75008 PARIS, Co-Commissaire aux Comptes titulaire et Monsieur Jean-Jacques DEDOUIT exerçant 19, Rue Clément Marot – 75008 PARIS, co-Commissaire aux Comptes suppléant ont été respectivement renouvelés dans leur mandat lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 27 avril 2017 statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2016 et ce, pour une durée de six (6) exercices, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2022 devant se tenir en 2023.

Le cabinet ESCOFFIER sis 40 rue Laure Diebold – 69009 LYON, représenté par Monsieur Serge BOTTOLI, co-Commissaire aux Comptes titulaire et le cabinet PAUL CASTAGNET sis 9, Rue de l'Echelle – 75001 PARIS, représenté par Monsieur Joël MICHEL, co-Commissaire aux Comptes suppléant ont été respectivement nommés lors de l'Assemblée Générale

Mixte du 11 juin 2013 statuant sur les comptes de l'exercice 2012 et ce pour une durée de six (6) exercices, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2018 devant se tenir en 2019.

#### 5. Expert immobilier

BNP PARIBAS REAL ESTATE

Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 2 341 104 €

Siège social : 167 quai de la Bataille de Stalingrad – 92867 ISSY-LES-MOULINEAUX CEDEX

331 577 965 RCS NANTERRE

La Société BNP PARIBAS REAL ESTATE a été désignée en qualité d'Expert Immobilier par l'Assemblée Générale Ordinaire du 27 avril 2017 pour une durée de cinq (5) ans, jusqu'à l'actualisation des expertises au 31 décembre 2021.

## 6. Dépositaire

CACEIS BANK FRANCE – CACEIS INVESTOR SERVICES

Société Anonyme à Conseil d'Administration au capital de 390 000 000 €

Siège social : 1-3 place Valhubert – 75013 PARIS 692 024 722  
RCS NANTERRE

La Société CACEIS BANK FRANCE – CACEIS INVESTOR SERVICES est désignée contractuellement pour une durée indéterminée, sauf résiliation anticipée. Sa désignation a été ratifiée par l'Assemblée Générale Mixte du 12 juin 2014.

## 7. Délégation

La tenue de la comptabilité courante de la SCPI est déléguée à l'entité Comptabilité Branche Réglementée de FIDUCIAL Staffing.

## 8. Information

La personne assumant la responsabilité de la présente note d'information est :



Monsieur Thierry GAIFFE,  
Directeur Général de FIDUCIAL Gérance.

### VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

Par application des articles numérotés L.411-1 à L.411-2, L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n° 17-25 en date du 13 juillet 2017.

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.