



**FIDUCIAL**  
GÉRANCE

# FICOMMERCE Proximité

Bulletin Trimestriel d'Information de la  
Société Civile de Placement Immobilier

**JE SUIS À VÉLO**.com  
METTEURS EN SELLE

Un  
p'tit  
coup  
de  
**pompe**  
?

**N° 2025-T3** | Période analysée : 3<sup>ème</sup> trimestre 2025 - Période de validité du 01.10.2025 au 31.12.2025

Exemple d'un investissement déjà réalisé par la SCPI FICOMMERCE - ne préjuge pas des investissements futurs.

# Editorial

Chers Associés,

Le troisième trimestre 2025 confirme la solidité et la régularité des performances de votre SCPI FICOMMERCE. Dans un environnement économique toujours en transition mais désormais plus lisible, la qualité de la gestion locative et patrimoniale déployée continue de produire ses effets positifs, assurant la stabilité des revenus distribués et la résilience du patrimoine.

Ainsi, votre SCPI affiche des fondamentaux solides au fil de cet exercice :

- Le **Taux d'Occupation Financier s'établit à plus de 94%**, traduisant une bonne résilience des actifs et une gestion locative réactive ;
- Le **taux d'encaissement, supérieur à 93%**, illustre la solidité de notre base locative diversifiée ;
- Enfin, la **distribution trimestrielle demeure stable à 2,50€ par part**, vous assurant un rendement régulier, en ligne avec la distribution réalisée au 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> trimestre 2025.

Concernant la **liquidité**, les actions entreprises permettent de constater une **évolution favorable** comme le montre la **baisse des parts en attente sur le carnet d'ordre**. Outre la mise en œuvre du fond de remboursement, plusieurs associés ont opté pour la rétractation, gage de confiance dans les résultats de la SCPI.

D'autre part, et conformément à la décision prise en Assemblée Générale en Juin 2025, la **division par 3 du nominal de la part va permettre une accessibilité plus importante à votre SCPI**, notamment via des versements programmés et pour les jeunes épargnants. Cette opération sera effective à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026 et induira un nombre de part multiplié par 3 pour chaque associé. Elle sera **neutre sur la valorisation globale de votre portefeuille**.

Sur le plan macroéconomique, la dynamique observée depuis le début de l'année se poursuit : l'inflation s'est stabilisée autour de 1% et la Banque Centrale Européenne a maintenu son taux directeur à 2% dans la continuité du cycle d'assouplissement engagé. Si la croissance européenne reste modérée, les signaux de reprise s'installent lentement, soutenus par un marché de l'emploi solide et une consommation des ménages stabilisée. Cette visibilité retrouvée favorise un regain de confiance des investisseurs, même si la prudence demeure face à la normalisation progressive des taux et à un environnement international encore contrasté.

Le marché de l'investissement immobilier tertiaire a retrouvé un certain allant. À fin septembre 2025, 8,7 milliards d'euros ont été investis en France, soit une hausse de 7% sur un an. Cette reprise, encore concentrée sur Paris intra-muros, se distingue par un retour des foncières cotées et des institutionnels, tandis que les fonds non cotés grand public, notamment les SCPI, se montrent plus sélectifs. Le volume annuel pourrait atteindre 14 milliards d'euros, confirmant une phase de redressement graduelle.

Le marché du commerce se montre résilient. Les investissements progressent de 9% depuis le début de l'année pour atteindre 2,3 milliards d'euros, soutenus par une demande stable sur les segments les plus accessibles et une attractivité renforcée des retail parks, plébiscités pour leur adéquation aux nouveaux modes de consommation. Les flux d'investissement se concentrent sur des actifs prime bien situés, à des niveaux de rendement autour de 4,25%.

Concernant le segment des bureaux, la demande placée en Île-de-France atteint 1,19 million m<sup>2</sup> depuis janvier, en baisse limitée de 8% sur un an. Le marché reste cependant très polarisé : Paris concentre 43% de la demande placée francilienne et Paris QCA concentre 50% de la demande placée parisienne. Les rendements prime demeurent stables : 4% dans Paris QCA, contre 5,25% à Neuilly et jusqu'à 9,75% en seconde périphérie.

Dans ce contexte, FIDUCIAL Gérance continue de privilégier une gestion rigoureuse et sélective, reposant sur la proximité avec les locataires et la pérennité des actifs exploités. L'objectif demeure inchangé : concilier stabilité du rendement et valorisation durable du patrimoine dans la durée.

Le troisième trimestre 2025 illustre ainsi une nouvelle étape d'équilibre pour la SCPI FICOMMERCE : celle d'une SCPI solide, agile et résolument ancrée dans la réalité du commerce contemporain, qui reste avant tout un lieu de vie et d'échanges.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

## Chiffres clés

|                                                                |                       |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Capitalisation                                                 | 596,8 M €             |
| Année de création                                              | 1986                  |
| Associés                                                       | 8 091                 |
| Dividende 3T 2025                                              | 2,50 € <sup>(1)</sup> |
| Prix de souscription depuis le 01.10.2023                      | 210 €                 |
| Valeur de réalisation <sup>(2)</sup> par part au 30.06.2025    | 174,23 €              |
| Valeur de reconstitution <sup>(2)</sup> par part au 30.06.2025 | 209,16 €              |

<sup>(1)</sup> Acompte sur le résultat distribuable de l'exercice en cours soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale de juin 2026.

<sup>(2)</sup> Données communiquées à titre indicatif sous réserve de validation des comptes par le commissaire aux comptes.

## Patrimoine de votre SCPI

|                           |                        |
|---------------------------|------------------------|
| Immeubles                 | 284                    |
| Surfaces                  | 233 773 m <sup>2</sup> |
| Nombre de locataires      | 448                    |
| Loyers quittancés (HT/an) | 38 M €                 |

## Principaux risques

Risques liés au marché immobilier

Risque de perte en capital

Risque de liquidité

Risque de variabilité des revenus

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



### Interview : François DUPUIS - Directeur Investissements et Arbitrages :

Dans un contexte de marché plutôt chahuté, les SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance réussissent à tirer leur épingle du jeu en matière d'investissements et d'arbitrages.

En investissements, nous continuons à acquérir de nouveaux actifs de manière prudente et ciblée, en fonction des stratégies de chacun de nos véhicules, et en nous focalisant sur les classes d'actifs les plus sûres ainsi que les locataires les plus résilients. Ainsi, 3 nouveaux investissements ont été réalisés depuis le début de l'année, portant sur un magasin Action à Vannes, une boutique Alain Afflelou à Paris, et une boutique Ecouter Voir à Caen-Mondeville. D'autres acquisitions sont à l'étude, à Paris comme en régions.

Côté arbitrages, l'équipe a été très active, avec une dizaine de cessions depuis janvier, pour un prix de vente total de 23,5 M€, en ligne avec les valeurs d'expertise, qui a permis de dégager une plus-value brute globale de 35%. Parmi les cessions notables, figurent deux ventes à un établissement public à Nogent-sur-Marne et Thiais, la vente d'une surface de bureaux à Paris au profit d'un cabinet d'architectes, et la cession d'un foncier à Villejust (zone de Courtaboeuf) à un opérateur anglo-saxon pour la réalisation d'un projet de locaux d'activités. D'autres arbitrages sont à venir, au stade de la promesse de vente (16,1 M€) ou de l'étude approfondie (20,6 M€).

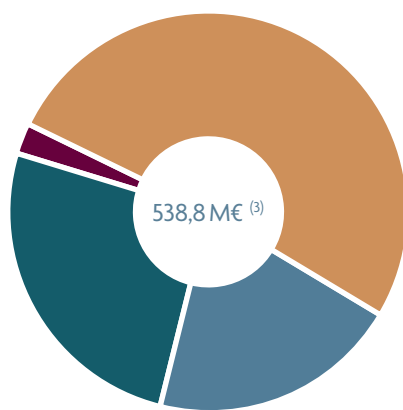
L'équipe investissements et arbitrages de FIDUCIAL Gérance demeure confiante dans la capacité de nos SCPI à traverser la période actuelle, en ciblant à la fois les nouvelles opportunités les plus appropriées, et les meilleurs acquéreurs possibles pour les actifs sélectionnés à l'arbitrage.



132 Rue de la Roquette PARIS (11<sup>ème</sup>)  
Exemple d'un investissement déjà réalisé par  
la SCPI FICOMMERCE -  
ne préjuge pas des investissements futurs.

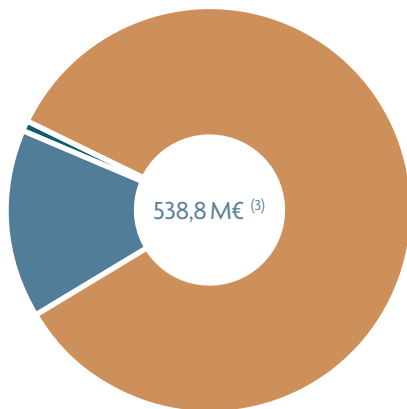
## Composition du patrimoine

Par référence à la valeur vénale au 30.09.2025



Répartition géographique

- Régions : 51,6 %
- Ile-de-France : 20,2 %
- Paris : 25,8 %
- Europe : 2,4 %



Répartition par destination

- Locaux commerciaux : 84,8 %
- Bureaux : 15 %
- Entrepôts, activités et divers : 0,2 %

(3) Le montant 538,8 M€ et sa répartition géographique et par destination correspondent aux actifs immobiliers détenus en direct par votre SCPI et via des participations financières à hauteur de 29,6 M€.

## Investissements / Arbitrages

Au 3<sup>ème</sup> trimestre, votre SCPI a signé, à partir d'offres d'acquisition non sollicitées, des promesses de vente sur trois de ses actifs, à Boulogne-Billancourt (92), Saint-Sébastien-sur-Loire (44) et Paris (8<sup>ème</sup>), 63 rue de Ponthieu, le tout pour un prix global de 2.626 k€. Ce niveau de prix permet de dégager une prime de 600 k€ par rapport aux valeurs d'expertise ainsi qu'une plus-value brute de 1.120 k€ par rapport aux valeurs nettes comptables. La signature des actes authentiques devrait intervenir au 4<sup>ème</sup> trimestre.

Aucune acquisition n'est intervenue aux cours du trimestre.

## Labellisation ISR Immobilier



Votre SCPI a obtenu la labellisation ISR Immobilier en mai 2024. Chaque année, à la date anniversaire, un audit de suivi est réalisé par l'organe certificateur. En mai 2025, l'audit de suivi N+1 réalisé par l'organisme certificateur a confirmé le label ISR.

La campagne 2025/2026 commencera en novembre en vue de satisfaire l'audit de renouvellement en mai 2026.

## Classification SFDR

La SCPI FICOMMERCE est classée Article 8 au sens du Règlement (UE) 2019/2088 dit « Règlement Disclosure » ou « SFDR » relatif à la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers. Ainsi, elle s'engage envers des pratiques d'investissement durables et prend en compte des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans son processus d'investissement, dans le cadre d'une stratégie de long terme de décarbonation de son portefeuille.

## Distribution des revenus bruts

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

### Acomptes trimestriels

sur le résultat de l'exercice avant approbation lors de l'Assemblée Générale

| Période                         | Date de versement | 2025                 | Rappel 2024           |
|---------------------------------|-------------------|----------------------|-----------------------|
| 1 <sup>er</sup> trimestre       | 28 avril 2025     | 2,50 € / part        | 2,40 € / part         |
| 2 <sup>ème</sup> trimestre      | 24 juillet 2025   | 2,50 € / part        | 2,40 € / part         |
| 3 <sup>ème</sup> trimestre      | 27 octobre 2025   | 2,50 € / part        | 2,50 € / part         |
| 4 <sup>ème</sup> trimestre      |                   |                      | 3,35 € / part         |
| <b>Total revenus distribués</b> |                   | <b>7,50 € / part</b> | <b>10,65 € / part</b> |

Acheter des parts de la SCPI FICOMMERCE est un investissement immobilier long terme dont la liquidité est limitée. La durée de placement recommandée est de 8 ans. De plus, la performance et les revenus ne sont pas garantis, et dépendront de l'évolution du marché immobilier.

# Situation locative

## Principales locations ou relocations

| Adresse                                                             | Surface en m <sup>2</sup> | Nature    | Date d'effet |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------|--------------|
| Lieudit Le Buisson - 77370 NANGIS                                   | 1055                      | Commerce  | 15/09/2025   |
| 76 Bd Saint Marcel - 75005 PARIS                                    | 149                       | Commerce  | 15/09/2025   |
| 390 Rue d'Estienne d'Orves - 92700 COLOMBES                         | 930                       | Bureaux   | 15/07/2025   |
| 6 Rue des Peupliers - 59810 LESQUIN                                 | 1026                      | Bureaux   | 01/07/2025   |
| Zac des Clouseaux - 41410 SAINT GERVAIS LA FORET                    | 945                       | Commerce  | 01/07/2025   |
| Total des locations ou relocations du trimestre en loyers H.T. / an |                           | 708 246 € |              |

## Principales libérations

| Adresse                                                 | Surface en m <sup>2</sup> | Nature    | Date d'effet |
|---------------------------------------------------------|---------------------------|-----------|--------------|
| 49 Rue Denuzière - 69002 LYON                           | 156                       | Commerce  | 19/08/2025   |
| 44-46 Rue de la République - 08000 CHARLEVILLE MEZIERES | 445                       | Commerce  | 12/08/2025   |
| 259-261 Rue de Paris - 93100 MONTREUIL                  | 102                       | Commerce  | 19/07/2025   |
| ZAC Grand Angles - 30133 LES ANGLÉS                     | 501                       | Commerce  | 07/07/2025   |
| 63 Rue de Ponthieu - 75008 PARIS                        | 164                       | Bureaux   | 30/06/2025   |
| Total des libérations du trimestre en loyers H.T. / an  |                           | 334 182 € |              |

## Taux d'endettement <sup>(4)</sup>

Taux d'endettement au 30.09.2025 <sup>(5)</sup>6,88 %

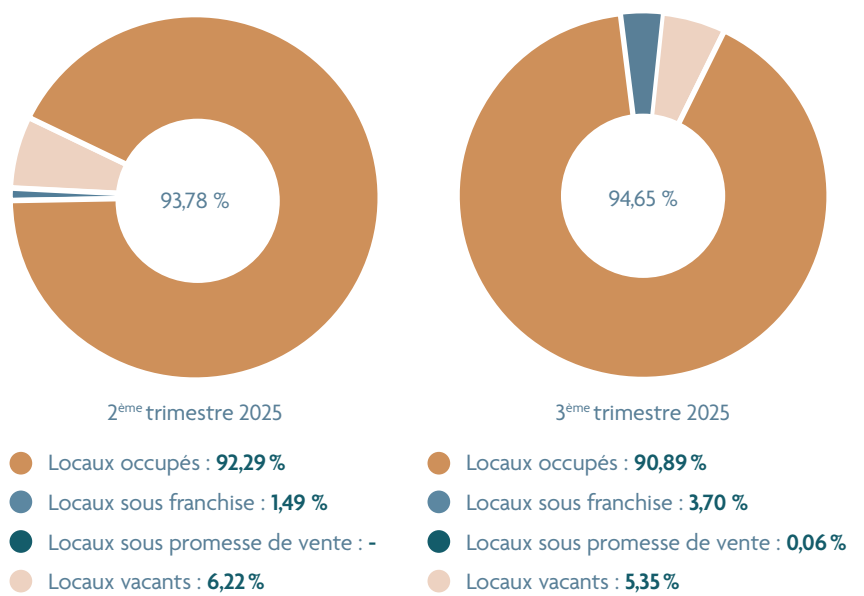
<sup>(4)</sup> Le taux d'endettement correspond à la valeur des dettes rapportées à la valeur du patrimoine hors droit.  
<sup>(5)</sup> Les statuts prévoyant un maximum statutaire de 25 % fixé en Assemblée Générale.

121 Boulevard de Valmy VILLENEUVE D'ASCQ (59)  
Exemple d'un investissement déjà réalisé par la SCPI FICOMMERCE - ne préjuge pas des investissements futurs.



## Taux d'Occupation Financier trimestriel <sup>(6)</sup>

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures



# Performances

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

## Taux de Rentabilité Interne <sup>(7)</sup>

|                   | 10 ans   | 15 ans   | 20 ans   |
|-------------------|----------|----------|----------|
| TRI au 31.12.2024 | + 3,10 % | + 4,80 % | + 6,86 % |

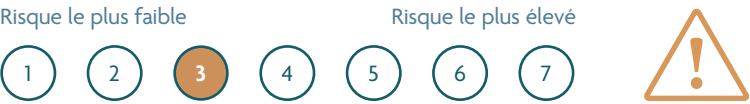
<sup>(7)</sup> Taux qui est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle. Il s'agit d'une métrique financière intégrant (i) le rendement courant et (ii) le rendement en capital.

## Taux de distribution

|                                                 | 2020   | 2021   | 2022   | 2023                 | 2024   |
|-------------------------------------------------|--------|--------|--------|----------------------|--------|
| Dividende en € <sup>(8)</sup>                   | 9,50   | 9,52   | 10,50  | 10,60 <sup>(9)</sup> | 10,65  |
| dont % des revenus non récurrents               | 0,00 % | 0,00 % | 0,00 % | 6,13 %               | 0,00 % |
| Prix de part acquéreur au 01.01 <sup>(10)</sup> | 230    | 230    | 230    | 230                  | 210    |
| Taux de distribution <sup>(11)</sup>            | 4,13 % | 4,14 % | 4,57 % | 4,61 %               | 5,07 % |

<sup>(8)</sup> Avant prélèvement.  
<sup>(9)</sup> Dont 0,65 € de plus-value.  
<sup>(10)</sup> Jusqu'à 2020 : prix de part acquéreur moyen de l'année. À partir de 2021 : prix de part acquéreur au 01.01.N.  
<sup>(11)</sup> Jusqu'à 2020 : TDVM. À partir de 2021 : Taux de distribution

# Indicateur de risque (SRI)



Les chiffres cités ont trait aux années écoulées et les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures qui sont soumises à l'impôt, lequel dépend de la situation personnelle de chaque investisseur et est susceptible de changer à l'avenir.

# Marché des parts

La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts

## Marché primaire

|                                 | Souscriptions | Retraits                     | Solde <sup>(12)</sup> |
|---------------------------------|---------------|------------------------------|-----------------------|
| 1 <sup>er</sup> trimestre 2025  | 2 065 parts   | 5 438 parts                  | - 3 373 parts         |
| 2 <sup>ème</sup> trimestre 2025 | 1 342 parts   | 3 048 parts                  | - 1 706 parts         |
| 3 <sup>ème</sup> trimestre 2025 | 216 parts     | 9 606 parts                  | - 9 390 parts         |
| 4 <sup>ème</sup> trimestre 2025 |               |                              |                       |
| Total                           | 3 623 parts   | 18 092 parts <sup>(13)</sup> | - 14 469 parts        |

<sup>(12)</sup> Vient ajuster le capital social.  
<sup>(13)</sup> Dont 14 655 parts, soit 81 %, de parts en retrait au titre du fonds de remboursement mis en place par la Société de Gestion, afin de permettre aux Associés inscrits sur le registre des retraits depuis plus de 3 mois, de sortir sous certaines conditions.

203 727 parts en attente de retrait au 30 septembre 2025.

## Marché de gré à gré

Aucune part échangée hors marché au 3<sup>ème</sup> trimestre 2025.

## Conditions de retrait

depuis le 01.10.2023

Prix de retrait : 189 €

# Évolution du capital

|                 | 30.09.2024    | 31.12.2024    | 31.03.2025    | 30.06.2025    | 30.09.2025    |
|-----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Nombre de parts | 2 859 947     | 2 856 375     | 2 853 002     | 2 851 296     | 2 841 906     |
| Capital nominal | 437 571 891 € | 437 025 375 € | 436 509 306 € | 436 248 288 € | 434 811 618 € |

# Principaux Risques

## Risques liés au marché immobilier

Les variations du marché immobilier peuvent avoir un impact défavorable sur la valorisation des parts de la SCPI ;

## Risques de perte en capital

Le capital investi dans la SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ni protection. 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 ;

## Risques de liquidité

L'investissement dans la SCPI est considéré comme peu « liquide ». En raison de l'inexistence ou de l'étroitesse du marché à certaines périodes, la Société de Gestion ne peut garantir ni le retrait, ni la vente des parts, ni le remboursement ;

## Risques de variabilité des revenus

Le rendement des parts de la SCPI dépend des loyers encaissés par celle-ci et n'est pas garanti. Le détail des risques est décrit dans le Document d'Information Clés (DIC) et la note d'information de la SCPI. La consultation de ces éléments est impérative avant toute souscription.

## Conditions de souscription

depuis le 01.01.2024

**Libération** : Totalité du prix à la souscription.

**Jouissance des parts** : Premier jour du 2<sup>ème</sup> mois qui suit la souscription et son règlement intégral.

**Minimum de souscription** : 10 parts pour les nouveaux Associés.

|                                         |              |
|-----------------------------------------|--------------|
| Nominal                                 | 153 €        |
| Prime d'émission                        |              |
| dont 21 € de commission de souscription | 57 €         |
| <b>Somme payée par le souscripteur</b>  | <b>210 €</b> |

## Commissions / Frais

**Commission de souscription\*** : 10 % HT (12 % TTC) du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse ;

**Commission de gestion\*** : 9,5 % HT (11,4 % TTC) des produits locatifs encaissés HT, et des produits financiers nets.

\* TVA au taux en vigueur.

Voir les autres frais dans la note d'information.

## Pour tout renseignement ou achat de parts

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

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

# Informations

## Conditions de souscription

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024

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

### Restriction US Person

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

### Conditions de validité d'une souscription

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

En vue de prévenir tout conflit d'intérêt, les collaborateurs de FIDUCIAL Gérance ou ayant un lien étroit avec FIDUCIAL Gérance dans le cadre de la gestion et/ou de l'administration des FIA, ont interdiction de souscrire à des parts de FIA gérés par la Société de Gestion. Dans le cadre de la souscription de parts par les collaborateurs du Groupe FIDUCIAL, à l'exception de ceux de FIDUCIAL Gérance ou ayant un lien étroit avec FIDUCIAL Gérance dans le cadre de la gestion et/ou de l'administration des FIA, lesdits collaborateurs bénéficient d'un remboursement partiel par la Société de Gestion des frais de souscription H.T. à hauteur maximum de 50 %.

### Libération

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

### Jouissance des parts

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

### Minimum de souscription

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

## Données Associés

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

- Merci d'adresser directement au Service Associés de FIDUCIAL Gérance votre demande signée accompagnée de la photocopie recto/verso de votre carte d'identité ou de votre passeport en cours de validité et du justificatif relatif à ce changement :
  1. Pour les changements d'adresse : un justificatif de domicile datant de moins de 3 mois (facture d'eau, d'électricité, de gaz, de fournisseur d'accès Internet ou de téléphonie fixe) ;
  2. Pour les modifications de domiciliation bancaire : un RIB informatisé avec IBAN et code BIC.
- vous pouvez également adresser votre demande via votre espace dédié du site Internet de la Société de Gestion [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr) (Rubrique « Mon compte » / « Signaler un changement »).

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

## Conditions de retrait

Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2023

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

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

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

### Conditions de validité du retrait

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par **lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moyen du formulaire prévu à cet effet**, accompagnées d'une photocopie de la carte nationale d'identité, d'un RIB pour le remboursement et du formulaire «Mandat et attestation à joindre à la déclaration des plus-values immobilières», le cas échéant. Le formulaire de demande de retrait est disponible sur simple demande à : FIDUCIAL Gérance - Service Associés - 01.49.97.56.80 - [gestion.associes.scp@fiducial.fr](mailto:gestion.associes.scp@fiducial.fr) ou sur le site Internet [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr). Les demandes de retrait ne peuvent pas être transmises par fax ou par mail. Elles sont, dès réception, horodatées, inscrites sur le registre des parts et satisfaites - dans la limite où il existe des souscriptions pouvant compenser les retraits - par ordre chronologique de la date de premier horodatage correspondant à la date de réception de la demande de retrait. Pour être valablement inscrites sur le registre, les demandes de retrait doivent être formulées au prix de retrait en vigueur et doivent notamment comporter toutes les caractéristiques suivantes :

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

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

### Jouissance des parts

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

### Délai de remboursement des retraits de parts

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

## Conditions de cession des parts

### Cession de gré à gré

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

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

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

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

## Fiscalité

### Prélèvement à la source

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

### Prélèvements sociaux sur les produits financiers

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

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, la loi fiscale instaure un prélèvement forfaitaire de 12,8 % correspondant à l'impôt sur le revenu, soit un prélèvement de 30 % en tenant compte des 17,2 % des prélèvements sociaux. Ce prélèvement forfaitaire n'exclut pas la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus.

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

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

## Plus d'informations

Retrouvez les spécificités de la SCPI FICOMMERCE sur notre site [fiducial-gerance.fr](http://fiducial-gerance.fr)



### Photo couverture :

**26 Rue de Rivoli PARIS (4<sup>ème</sup>)**

Exemple d'un investissement déjà réalisé par la SCPI FICOMMERCE - ne préjuge pas des investissements futurs.

### SCPI FICOMMERCE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable - 337 633 861 RCS NANTERRE  
Capital plafond statutaire fixé à : 1 071 000 000 €. Visa de l'Autorité des marchés financiers SCPI n° 17-25 en date du 13 juillet 2017. Représentée par FIDUCIAL GERANCE en sa qualité de Société de Gestion, agrément AMF n°GP-08000009 du 27 mai 2008 et du 30 juin 2014 et carte professionnelle n° CPI 9201 2018 000 037 508, prise en la personne de son Directeur Général, Monsieur Jean-Philippe MARTIN.