

## Éditorial

Chers Associés,

L'année 2021 a été un bon cru pour les SCPI, qui ont démontré une nouvelle fois leur résilience et leurs performances.

Après la récession causée par la crise sanitaire, l'économie française a connu une amélioration nette en 2021 avec une hausse du PIB de +7,0 %. La reprise de l'activité et les mesures gouvernementales ont en effet encouragé la consommation des ménages (+4,1 %), générant une inflation de +1,6 % en 2021. La BCE a maintenu son contrôle pour limiter celle-ci et, ainsi, favoriser la croissance. Enfin, le taux de chômage a enregistré une baisse record en 2021, à 7,5 % de la population active.

La fréquentation des commerces a redémarré en 2021, notamment dans les centres-villes et les zones commerciales, malgré une croissance du commerce en ligne deux fois plus forte que celle du commerce de détail. Au total, un volume de 3,0 Mds€ a été investi en commerce en 2021 (-34 % sur un an), avec un taux « prime » se maintenant à 3,20 %.

D'une façon globale, pour l'ensemble de nos SCPI, les indicateurs de gestion sont restés solides sur l'exercice avec, notamment, des taux d'occupation financier moyen supérieurs à 90 %, un retour progressif à la normalisation des encaissements de loyers, une hausse du taux de recouvrement, une hausse des niveaux de réserves par part pour la majorité de nos SCPI, et des valeurs d'expertises globalement bien orientées.

De par le positionnement de ses actifs, votre SCPI FICOMMERCE a pour sa part bien résisté à l'impact de la COVID-19.

Le taux d'occupation financier (TOF) semestriel de FICOMMERCE s'élève à 90,71 % contre 89,65 % à fin juin 2021.

L'acompte sur dividende du 4<sup>ème</sup> trimestre 2021 s'élève à 2,62 €/part, soit un total de 9,52 €/part au titre de 2021, contre 9,50 €/part en 2020, faisant ressortir un taux de distribution de 4,14 % en 2021.

Les expertises 2021 de FICOMMERCE sont en légère hausse de +0,36 % à isopérimètre, démontrant la qualité de la valeur patrimoniale de cette SCPI.

Le report à nouveau (RAN) est en très légère hausse, à 1,23 €/part.

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

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

Les équipes et la direction de FIDUCIAL Gérance vous souhaitent une excellente année 2022. ■

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance ■

## Chiffres clés



**673,2 M€**  
capitalisation

selon le prix de souscription  
au 31.12.2021



**8 268**  
associés

au 31.12.2021



**2,62 €**  
dividende

4<sup>ème</sup> acompte trimestriel



**4,14 %**  
taux de distribution

au 31.12.2021



**230,00 €**  
prix de souscription

depuis le 01.04.2019



**194,38 €**  
valeur de réalisation  
par part au 31.12.2020

### NOUVEAU : Le GFI FORECIAL

FIDUCIAL Gérance lance son nouveau produit éco-responsable : **FORECIAL**, Groupement Forestier d'Investissement

**Avec FORECIAL,  
faites respirer votre épargne !**

Etant un acteur des groupements forestiers en France depuis 40 ans, avec 5 200 hectares, 6 groupements forestiers et 36 forêts gérées, nous souhaitons capitaliser cette expertise sur ce produit qui investit dans des forêts françaises.

Devenir propriétaire forestier, c'est faire un investissement utile et responsable, c'est également un outil d'optimisation, de diversification et de transmission de patrimoine pouvant cumuler des avantages fiscaux, sous conditions.

Pour en savoir plus : [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr)

## Patrimoine de votre SCPI au 31.12.2021

Immeubles	301
Surface	263 053 m <sup>2</sup>
Nombre de locataires	505
Loyers quittancés (HT/an)	36,7 M€

# Situation locative du semestre



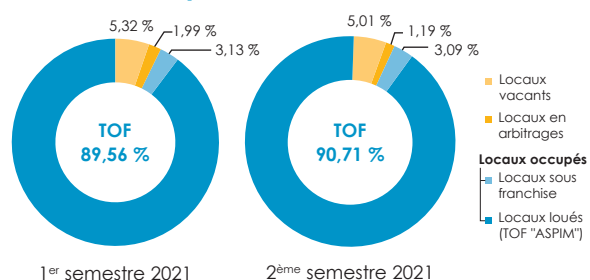
## Principales locations ou relocations

ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	NATURE	DATE D'EFFET
Centre commercial Villevert - 60300 SENLIS	67	Commerce	15/07/2021
94 Rue Saint Lazare - 75009 PARIS	166	Commerce	01/09/2021
11 Allée du Haut Poitou - 86360 CHASSENEUIL DU POITOU	1 900	Commerce	01/11/2021
ZAC Des Clouzeaux - 41410 SAINT GERVAIS LA FORET	945	Commerce	01/12/2021
360 Avenue Général de Gaulle - 92140 CLAMART	72	Commerce	07/12/2021
<b>TOTAL DES LOCATIONS OU RELOCATIONS DU SEMESTRE EN LOYERS H.T. / AN</b>		<b>394 529 €</b>	

## Principales libérations

ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	NATURE	DATE D'EFFET
44 - 46 Rue de la République - 08000 CHARLEVILLE-MEZIERES	473	Commerce	31/07/2021
Lofissement du Parc Leinster - 44240 LA CHAPELLE SUR ERDRE	789	Bureaux	14/09/2021
32 Avenue Pierre Brossolette - 92240 MALAKOFF	107	Commerce	31/10/2021
ZAC Confluence Ilot C - 69002 LYON	269	Commerce	15/11/2021
Centre Commercial de Clamart - 360 avenue du G.de Gaulle - 92140 CLAMART	72	Commerce	06/12/2021
<b>TOTAL DES LIBÉRATIONS DU SEMESTRE EN LOYERS H.T. / AN</b>		<b>430 207 €</b>	

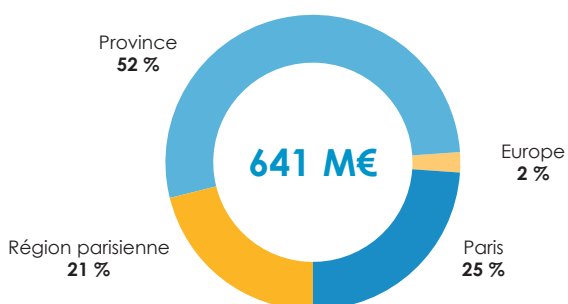
## Taux d'occupation financier \*



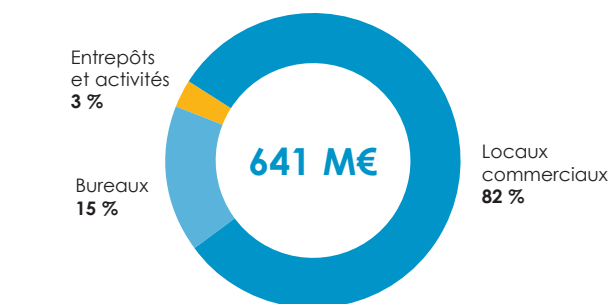
\* Montant total des loyers facturés rapporté au montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants.

## Composition du patrimoine

(par référence à la valeur vénale au 31.12.2021)



### Répartition géographique



### Répartition par destination

## Investissements / Arbitrages



### Investissements

Depuis ses deux récentes acquisitions à Paris et à Tours, votre SCPI a étudié un grand nombre d'opportunités d'investissement, sans pour autant y donner suite, du fait d'une sélectivité encore accrue visant la qualité de signature des enseignes et les niveaux de loyers.

Ficommerce s'est en revanche consacrée à la création de valeur sur des actifs existants, avec tout d'abord l'extension du site de Patis Service à Toulouse, dont les travaux d'extension ont largement avancé au cours du second semestre. Cette nouvelle surface d'environ 1.500 m<sup>2</sup> sera livrée au printemps prochain et procurera comme prévu un rendement de 7,10% AEM, en ligne avec l'acquisition initiale, dans le cadre d'un nouveau bail de 12 ans, dont 9 ans fermes, sur l'ensemble du projet.

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

### Arbitrages

Après ses trois récents arbitrages, votre SCPI n'a pas procédé à de nouvelles ventes d'actifs au second semestre. Elle prépare toutefois un nouveau plan de cession portant sur des actifs arrivés à maturité.



82, av. de Wagram à Paris (17<sup>ème</sup>)

# Distribution des revenus



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

PÉRIODE	DATE DE VERSEMENT	2021	RAPPEL 2020
1 <sup>er</sup> trimestre	27 avril 2021	2,30 € /part	2,30 € /part
2 <sup>ème</sup> trimestre	27 juillet 2021	2,30 € /part	2,05 € /part
3 <sup>ème</sup> trimestre	28 octobre 2021	2,30 € /part	2,30 € /part
4 <sup>ème</sup> trimestre	26 janvier 2022	2,62 € /part	2,85 € /part
<b>TOTAL REVENUS DISTRIBUÉS</b>		<b>9,52 € /part</b>	<b>9,50 € /part</b>

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

### TRI - Taux de rentabilité interne

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

### Taux de distribution de Ficommerce Europe

AU 31.12	2018	2019	2020	2021
Dividende en €* dont % des revenus non récurrents	10,50 0 %	10,50 0 %	9,50 0 %	9,52 0 %
Prix de part acquéreur au 01.01	228,00	228,00	230,00	230,00
Taux de distribution**	4,61 %	4,61 %	4,13 %	4,14 %

\* Avant prélèvement

\*\* Le taux de distribution est la division :

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



91 / 93 bd Sebastopol à Paris (2<sup>ème</sup>)

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



### Marché primaire

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

	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	SOLDE *
1 <sup>er</sup> semestre	7 044	68 405	- 61 361
2 <sup>ème</sup> semestre	7 531	14 888	- 7 357
<b>Total</b>	<b>14 575</b>	<b>83 293</b>	<b>- 68 718</b>

\* vient en augmentation du capital social.

14 070 parts en attente de retrait au 31.12.2021.

### Marché gré à gré

Transaction hors marché au 2<sup>ème</sup> semestre 2021 : 30 542 parts.

## Évolution du capital

DATE	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2021
Nombre de parts	2 995 714	2 934 353	2 926 996
Flux net de parts	- 74 792	- 61 361	- 7 357
Capital nominal	458 344 242 €	448 956 009 €	447 830 388 €

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

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

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

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

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

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

**Somme payée par le souscripteur** 230 €

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

**Prix de retrait** : 207,00 €

#### POUR TOUT RENSEIGNEMENT OU ACHAT DE PARTS

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

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

# Informations

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

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

### Restriction US PERSON

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

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

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

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

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

### Conditions de validité du retrait

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

## Conditions de cession de parts

### Cession de gré à gré

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

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

## Données Associés

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

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

## 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. Ils sont réalisés par la Société grâce au placement de sa trésorerie et sont également imposés au niveau de chaque associé.

## Assemblée Générale 2022 - AVIS À CANDIDATURE

Conformément aux dispositions adoptées dans son règlement intérieur, le Conseil de Surveillance se renouvellera partiellement cette année de sorte que les mandats de **quatre (4)** membres arriveront à expiration à l'issue de la prochaine Assemblée dont la date sera précisée dans la newsletter publiée au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2022.

Tout associé peut faire acte de candidature au Conseil de Surveillance, les membres sortants ayant la possibilité de se représenter, et ce, sous réserve de respecter les conditions d'éligibilité stipulées dans les statuts et le règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

### Conditions de validité d'une souscription

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

### Libération

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

### Jouissance des parts

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

### Minimum de souscription

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

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.**

### 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.

- 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.**

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.

Les associés et membres sortants souhaitant faire acte de candidature sont invités à en informer la Société de Gestion, FIDUCIAL Gérance, par courriel ([vie\\_sociale.scpi@fiducial.fr](mailto:vie_sociale.scpi@fiducial.fr)) ou par téléphone (01.49.07.86.80), **le 8 mars 2022 au plus tard**. Un dossier de candidature leur sera adressé en retour. Ledit dossier peut également être téléchargé depuis la rubrique « Actuelisés » du site Internet de la Société de Gestion.

Le dossier de candidature dûment complété et signé devra être retourné, **par mail et par voie postale**, à la Société de Gestion **le 31 mars 2022 au plus tard**. Toute candidature dont le dossier parviendrait incomplet ou après la date limite de dépôt ne sera pas présentée au vote de l'Assemblée.

Tout candidat devra, par ailleurs, s'engager à accepter et respecter le règlement intérieur du Conseil de Surveillance.