



FIDUCIAL
Gérance

**Ficommerce
Europe**

Rapport Annuel 2020



FICOMMERCE

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

Capital nominal au 31/12/2020 : 458 344 242€
337 633 861 RCS NANTERRE

Visa de l'Autorité des marchés financiers SCPI n° 17-25 en date du 13 Juillet 2017 portant sur la note d'information

Assemblée Générale Ordinaire du 24 juin 2021

Exercice 2020

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

Société de Gestion

FIDUCIAL Gérance

Société anonyme au capital de 20 360 000€
Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer – 92400 COURBEVOIE
612 011 668 RCS NANTERRE

Société de Gestion de Portefeuille de FIA agréée au titre de la Directive 2011/61/UE
Agrément A.M.F. n°GP-08000009 du 27 mai 2008 et du 30 juin 2014

Tél. 01 49 07 86 80 - e-mail : gestion.associés.scp@fiducial.fr - Site Internet: www.fiducial-gerance.fr

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Président du Conseil d'administration

Guirec PENHOAT

Administrateurs

Michèle SEPHONS

Yves SKRABACZ

FIDUCIAL REAL ESTATE S.A.

DIRECTION GÉNÉRALE

Thierry GAIFFE

Conseil de Surveillance

CARDIF ASSURANCE VIE - Président

prise en la personne de Gilles SAINTE CATHERINE

Henri-Jacques NOUGEIN - Vice-président

AFI.ESCA, *prise en la personne de Olivier BARTHE*

SCI AVIP SCPI SELECTION,

prise en la personne de Pierre-Yves BOULVERT

Olivier BLICQ

Christian BOUTHIE

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

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

Michel MANI

Hubert MARTINIER

SNRT – SOCIÉTÉ NOUVELLE DE REALISATIONS TECHNIQUES,

prise en la personne de Dominique CHUPIN

Vincent TANGUY

Co-Commissaires aux Comptes titulaires

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS

19, Rue Clément Marot - 75008 PARIS

Stéphane LIPSKI

CABINET ESCOFFIER

40 rue Laure Diebold - 69009 LYON

Serge BOTTOLI

Expert immobilier

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

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

Dépositaire

CACEIS BANK

1-3, Place Valhubert - 75013 PARIS

2020 : UNE ANNEE INEDITE

L'année 2020 aura été, à bien des égards, une année inédite. Outre les terribles conséquences de la pandémie du Coronavirus, la contraction sans précédent de l'activité économique et la faiblesse de la croissance mondiale ont fait craindre le pire en Europe et à travers le monde.

Dans ce contexte, les réponses tant des différents gouvernements que des acteurs économiques et financiers ont été rapides et fortes. Les sociétés de gestion ont participé à l'effort exceptionnel de tous en renforçant l'écoute des locataires et la mise en place de solutions sur mesure pour les plus impactés d'entre eux.

Vous le savez, si le commerce fait partie des segments d'actifs les plus pénalisés, il existe une grande hétérogénéité au sein de ce secteur et tous les formats de distribution n'ont pas été touchés de la même façon.

La crise sanitaire a eu pour conséquence première de paralyser l'activité, mais elle a aussi permis à l'industrie immobilière et plus précisément à celle du commerce de se réinventer et de s'adapter plus rapidement aux tendances déjà engagées. Votre SCPI FICOMMERCE Europe a toujours privilégié les actifs à taille humaine et de proximité ainsi que les commerces de pieds d'immeubles situés au cœur des grandes métropoles régionales qui ont mieux résisté que d'autres aux effets de la COVID-19.

De plus, la grande diversification du patrimoine de FICOMMERCE et l'implication sans précédent des équipes de gestion de FIDUCIAL Gérance ont permis à votre SCPI d'obtenir dans cette période difficile des résultats de qualité :

- Une distribution de 4,13 % en parfaite cohérence avec la moyenne du marché des SCPI, mais affichant une surperformance par rapport aux SCPI orientées commerce (3,70 % en moyenne). Avec un dividende annuel de 9,5 € par part et malgré un patrimoine constitué de 81 % d'immobilier commercial, le revenu de 2020 représente 90,5% de celui de 2019.
- La qualité des emplacements, le bon taux d'encaissement (90%) et le nombre très faible de défauts de paiement, garantissent la stabilité de la valeur des parts.
- Le Taux d'Occupation Financier (TOF) moyen 2020 est maintenu à 92% sur l'exercice.
- La politique d'arbitrages et d'acquisitions de ces dernières années assure le renouvellement et le rajeunissement du patrimoine de votre SCPI FICOMMERCE.
- L'ouverture à l'Europe et, notamment, à la Suisse permet de profiter de cycles immobiliers différents, d'une souplesse plus grande, de baux plus longs et d'une fiscalité avantageuse.

C'est pour cette raison que, même si l'année 2021 risque d'être encore chahutée, nous sommes convaincus que FICOMMERCE Europe prouvera une fois encore sa résilience et que les SCPI confirmeront leur statut de « valeur refuge ». La crise mondiale liée à la pandémie de la Covid-19 et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. La SCPI FICOMMERCE a souhaité accompagner ses locataires durement touchés par le confinement et les interdictions de déplacements. A cet effet, il a été mis en place des mesures d'accompagnement partant du report des échéances concernées à un abandon de loyer défini strictement entre les parties pour les activités visées par les fermetures administratives.

Néanmoins, le déploiement des vaccins devrait permettre d'atteindre l'immunité collective d'ici la fin de l'année. Ce nouveau moyen de lutte contre la pandémie ouvre aujourd'hui de réelles perspectives pour mener à bien la relance de l'économie.

Bien entendu, toutes les équipes de FIDUCIAL Gérance continueront d'apporter la plus grande attention à la gestion de vos actifs et se tiennent à votre disposition pour vous apporter tout complément d'information.

Nous vous souhaitons une bonne lecture du rapport annuel. ■



22, rue des Petits Champs
à Paris 2^{ème}

La SCPI en un clin d'œil

Chiffres-clés au 31/12/2020

Capitalisation	689 014 220 €
Nombre de parts	2 995 714
Nombre d'associés	7 990
Valeur nominale de la part	153,00 €
Valeur de réalisation par part	194,38 €
Valeur de reconstitution par part	232,63 €
Prix de souscription au 31 décembre 2020 ⁽¹⁾	230,00 €
Prix de retrait au 31 décembre 2020	207,00 €
Périodicité de versement du dividende	trimestrielle

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

Patrimoine immobilier au 31/12/2020

Nombre d'immeubles	302
Valeur vénale hors droits ⁽²⁾	635 559 604 €
Taux d'occupation financier annuel	92,18 %
Loyers quittancés HT	37 619 657 €

⁽²⁾ y compris parts dans Fidimmo et MCF Retail High Income

Compte de résultat 2020 en € par part

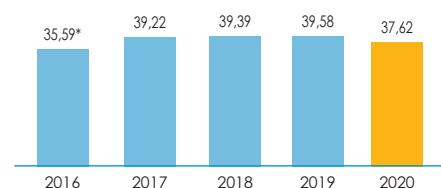
Revenus locatifs	12,72 €	Charges non récupérables	1,49 €
		Charges d'exploitation	1,72 €
		Charges financières	0,37 €
Produits financiers	0,14 €	Résultat net	9,28 €
Résultat exceptionnel	0,00 €		

FICOMMERCE

Catégorie	Commerces
Date de création	15/05/1986
Dividendes versés en 2020	9,50 € / part
TRI 10 ans 2020	4,89 %
Taux DVM 2020 ⁽³⁾	4,13 %

⁽³⁾ Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) est la division : (i) du dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année, (ii) par le prix de souscription moyen de l'année.

Loyers quittancés (en M€)

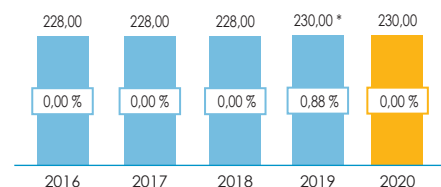


* Avant fusion avec BTP immobilier

Évolution du dividende (en €/part)

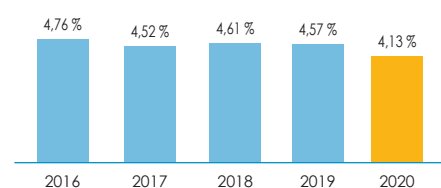


Variation du prix de souscription (en €/part)

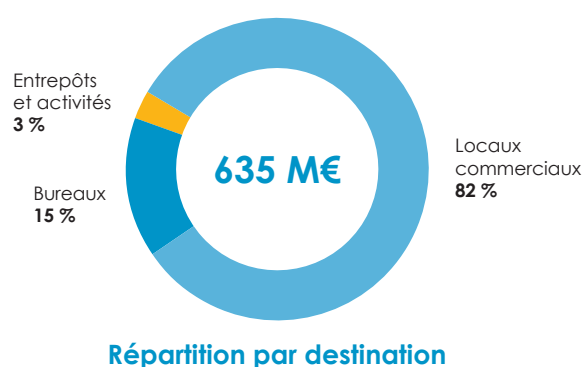
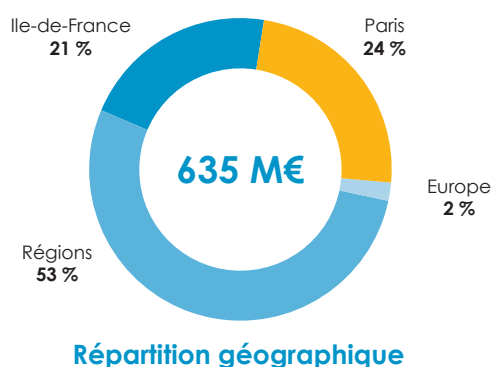


* Prix de souscription de FICOMMERCE à compter du 1^{er} avril 2019

Évolution du taux DVM



Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2020



Sommaire

Conjoncture économique : 2020 - 2021	page 6
Conjoncture immobilière : 2020 - 2021	page 7
SCPI 2020 : Nouvelle année record	page 8
FIDUCIAL Gérance et l'investissement responsable	page 9
Rapport de la Société de Gestion	page 11
Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion	page 17
Composition du patrimoine au 31 décembre 2020	page 19
Présentation des comptes annuels	page 25
Annexe aux comptes annuels	page 29
Rapport du Conseil de Surveillance	page 36
Rapports des Co-Commissaires aux Comptes	page 38
Projet de texte des résolutions	page 41



Place Gordaine
à Bourges (18)

RÉTROSPECTIVE DE CETTE ANNÉE HORS NORME :

L'année 2020 est marquée par la pire récession qu'ait connue l'économie mondiale depuis la Deuxième Guerre Mondiale. La pandémie de la COVID-19 a entraîné des mesures sanitaires de distanciation sociale et de confinement qui ont paralysé la production durant des mois en France et dans le monde entier.

En France, la réponse des autorités publiques au travers de mesures fiscales d'endiguement a été particulièrement efficace pour éviter un effondrement de l'emploi.

La conjoncture économique est aujourd'hui entièrement guidée par les mesures sanitaires de restriction et les relations usuelles entre consommation, épargne et investissement ne fonctionnent plus, brouillant ainsi tous les modèles de prévision.

Les marchés immobiliers non cotés ont semblé enjamber la crise d'un point de vue valorisation, même si la situation des reports et des potentiels défauts sur les loyers ont créé beaucoup d'incertitudes.

Concernant le marché des bureaux, la demande placée s'élève à 1,32 millions de m² en 2020, à comparer à la moyenne décennale 2010-2019 de 2,34 millions de m² (recul de 45% par rapport à 2019). Le stock d'offre immédiatement disponible s'établit à 3,68 millions de m² dont 24% d'offres neuves ou restructurées (+50% en un an). Le taux de vacance francilien moyen est quant à lui passé de 5% à 6,8%. L'offre future certaine est devenue significative avec près de 1,8 millions de m² en chantier livrable entre 2021 et 2023. Les secteurs les plus concernés par cette offre future sont La Défense, la 1^{ère} couronne Nord et le Croissant Ouest, mais avec des capacités d'absorption différenciées.

Les loyers faciaux des immeubles neufs et restructurés sont restés globalement stables en 2020 tandis que les loyers faciaux des immeubles de seconde main ont commencé à légèrement diminuer dans certains secteurs.

Les mesures d'accompagnement ont augmenté en moyenne sur l'Île-de-France, pour s'établir à 20,8%. Il existe néanmoins de fortes disparités entre les différents sous-marchés : 13% dans Paris QCA, 27% à La Défense, 26% en 1^{ère} couronne Nord et Sud.

À fin janvier, l'indice EDHEC IEIF de prix des SCPI investies en immobilier d'entreprise est en léger recul de 0,5% par rapport à fin 2019. Les revenus locatifs sont en baisse de 5% pour les SCPI de bureaux et de 15% pour les SCPI de commerces.

PERSPECTIVES 2021 :

Au rythme actuel de la vaccination, le seuil de l'immunité collective sera atteint fin juin aux États-Unis et fin décembre en Europe.

Après une croissance mondiale attendue de 5,5% en 2021, les économistes anticipent une consolidation de la croissance grâce au maintien des soutiens monétaires et budgétaires pendant plusieurs trimestres après la pandémie.

La croissance potentielle à moyen terme risque d'être, quant à elle, affaiblie par des échanges mondiaux moins fluides. À court terme, les capacités de production restent partout abondantes, en particulier dans les services.

La zone euro affiche une croissance en baisse de 6,8% en 2020, mais l'économie devrait dorénavant repartir sur un rythme de près de 4% en 2021.

Le repli en France a été plus marqué et le PIB recule de 8,2% en 2020. La reprise devrait néanmoins être plus vigoureuse et l'économie devrait repartir sur un rythme de près de 6% en 2021.

Le pouvoir d'achat des ménages est en hausse de 0,6% en 2020 après une hausse de 2,1% en 2019. Néanmoins, la balance commerciale pâtit en effet de l'effondrement des exportations de matériel aéronautique, que ne vient pas compenser la baisse des importations de produit pétrolier. La dégradation tendancielle depuis plusieurs années prouve que le pays a besoin de l'épargne extérieure pour se financer et assurer son niveau de vie actuel.

Un point d'attention particulier porte sur les statistiques irréelles des défaillances d'entreprises qui ont baissé de 39% en 2020 au regard des plans de soutien massifs déployés par l'Etat.

Les stratégies d'allocation des investisseurs sont déterminées aujourd'hui par des perspectives du maintien de taux d'intérêt sur les emprunts d'Etat en zone euro à bas niveau pour encore longtemps. La génération de rendement est recherchée sur les actifs réels : infrastructure, immobilier et les versions illiquides des actifs financiers (capital investissement, dette privée et actifs émergents).

La digitalisation à marche forcée de l'économie provoquée par la crise sanitaire va modifier de façon structurelle les équilibres fondamentaux entre les différents secteurs immobiliers : bureaux, logements, logistique et commerce et entre les différents territoires : métropoles, périurbain, villes moyennes, rural. À cet effet, la flexibilité des usages des bâtiments demeure au cœur des solutions de demain.

CONCLUSION :

Malgré le brouillage des données économiques et monétaires, les marchés immobiliers restent ancrés sur les perspectives de long terme.

En enjambant 2020-2021, les marchés immobiliers en termes d'activité et de prix reflètent bien la tendance vers une croissance économique modérée ; une inflation globalement maîtrisée et des conditions monétaires très accommodantes.

La Crise de la COVID-19 a certainement abaissé la croissance potentielle à long terme et rallongé l'application des conditions monétaires ultra-accommodantes.

En termes de conjoncture sur les marchés immobiliers, il est vraisemblable que l'héritage de cette crise portera sur l'accélération des changements de mode de vie, de travail et de consommation liés à la digitalisation, qui entraîneront des modifications sensibles sur les marchés immobiliers, en termes de hiérarchie et d'équilibre entre les différentes classes d'actifs (bureaux/logements, commerce/logistique...).

Source : IEIF ■

LES MARCHÉS LOCATIFS ET DE L'INVESTISSEMENT

Le couple rendement/risque de l'immobilier sécurisé se détache positivement des autres classes d'actifs accentuant ainsi son statut de valeur refuge. Pour 2021, les volumes devraient néanmoins être encore impactés par la crise sanitaire et économique avec une reprise progressive avant d'espérer un retour à des volumes d'investissements normatifs.

*** le marché des bureaux :

Même si la demande placée a connu sa première baisse après 7 ans de croissance ininterrompue, les investisseurs ne se détournent pas des bureaux qui restent de loin la première classe d'actifs immobiliers en terme de volumes investis (18,6Mds€ placés en France en 2020 sur un total de 35Mds€). La reprise de l'activité sur le marché des bureaux dépendra notamment de la vitesse de vaccination et du rebond de l'économie française.

Les petites et moyennes surfaces feront preuve d'une meilleure résilience que les grands projets. Les utilisateurs seront motivés par la flexibilité contractuelle et la recherche d'économies. Concernant les valeurs faciales, elles restent en moyenne relativement stables, mais les avantages commerciaux concédés par les bailleurs augmentent pour atteindre 21,3% en moyenne en Île-de-France.

Les investisseurs se montrent, quant à eux, de plus en plus sélectifs sur les critères comme la qualité des locataires ou encore la durée du bail. L'évolution du marché locatif et de la demande utilisateurs sera le facteur clé de succès de demain permettant la fluidité du marché de l'investissement en bureaux en 2021.

*** le marché des locaux commerciaux :

Suite à la crise sanitaire, la majeure partie des commerçants et retailers ont dû fermer, ce qui a entraîné une perte de confiance de la part des investisseurs sur cette typologie d'actifs. Sur l'ensemble de l'année 2020, les volumes investis s'élèvent à 4,6Mds€ ; un montant en repli de 30% par rapport à 2019. Néanmoins, l'allocation des investissements en retail est en hausse dans le total du marché, représentant 17% contre 15% en moyenne sur 2016/2019.

Il convient de noter que les commerces alimentaires et de proximité devraient tirer leurs épingle du jeu. À moyen terme, la vacance de certains actifs, couplée à la baisse des valeurs pourraient créer des opportunités de repositionnement très intéressantes à l'instar de certaines transformations en usage logistique du dernier kilomètre.

Enfin, nous noterons que l'accélération des bouleversements des habitudes de consommations conjuguée au virage écologique, conduisent les investisseurs à diriger leurs investissements vers des formats adaptés aux dynamiques locales.

*** le résidentiel :

Le résidentiel s'inscrit dans cette crise comme l'actif le moins impacté. Son profil de « valeur refuge » auprès des investisseurs s'appuie notamment sur des fondamentaux solides qui semblent moins exposés aux fluctuations économiques. Les investisseurs français et étrangers sont donc très intéressés par cette typologie très recherchée. Néanmoins, le marché commence à manquer d'offre de biens et l'activité de la promotion reste contrainte.

Malgré des perspectives de croissance des loyers à l'étal avec la baisse du pouvoir d'achat, les fondamentaux de ce marché sont lisibles et solides : un faible taux de vacance, une demande accrue, ainsi que des aides de l'État au logement. Cette volonté de diversification des portefeuilles des investisseurs en faveur des actifs résidentiels, déjà perçue pré-crise, n'a fait qu'exacerber cet appétit.

Enfin, nous noterons que les évolutions sociodémographiques viennent progressivement modifier les besoins des populations tout au long de leur parcours de vie. L'actif résidentiel classique via une copropriété deviendra demain un actif qui sera pluriel, géré par un opérateur, détenu par un investisseur, permettant ainsi un meilleur entretien des actifs, à l'image des nouvelles résidences seniors, étudiantes, de coliving qui offrent à leurs utilisateurs la qualité, la flexibilité et une offre de services.

*** le secteur hôtelier et les résidences gérées :

Le secteur hôtelier a clairement été marqué par l'année 2020. Malgré les mesures allégées pour pallier à la crise sanitaire, ce secteur pâtit fortement des restrictions mondiales qui ne favorisent pas le tourisme.

Le volume d'investissement engagé en 2020 a été limité à 871 millions€, représentant une baisse de 67% par rapport à 2019. Le taux d'occupation en France s'établit à environ 30% au mois de janvier 2021, ce qui laisse entrevoir les prémices d'une reprise du secteur grâce à l'hôtellerie économique et milieu de gamme.

Porté par la reprise modérée de l'activité en régions, le parc hôtelier français se remet progressivement du deuxième confinement et atteint désormais un taux d'ouverture de 82%. En effet, les régions et Paris intramuros enregistraient respectivement des taux d'ouverture de 97 et 84% avant ce dernier confinement.

PERSPECTIVES DU SECTEUR IMMOBILIER ET TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

Pour faire face à l'urgence écologique et climatique, le gouvernement a adopté la loi Énergie-Climat qui s'inscrit dans la continuité de l'accord de Paris. Celle-ci définit les objectifs de la politique énergétique de la France et les modalités de mise en œuvre, notamment pour atteindre la neutralité carbone d'ici 2050.

Le secteur immobilier est aujourd'hui concerné par l'objectif de lutte contre les logements énergivores. Les enjeux climatiques de demain doivent pousser les acteurs à réfléchir collectivement sur le développement urbain de demain.

Sources : BNP Paribas real Estate ; CBRE Research ; JLL; Extendam ■

SCPI 2020 : nouvelle année record

Après un premier trimestre 2020 record en termes de collecte, la crise de la COVID-19 a mis un coup d'arrêt brutal à cette dynamique. Néanmoins, les SCPI ont plutôt bien résisté à la crise et les perspectives de la pierre papier sur le long terme demeurent toujours favorables.

Malgré une chute de 29,5% par rapport à l'année 2019, les SCPI ont collecté 6,03 milliards€ en 2020 ce qui représente la troisième meilleure année en matière de collecte. Cette performance témoigne de la solidité des SCPI face à la crise sanitaire. Les investisseurs restent quant à eux en quête de sécurité sur les placements réalisés.

La dégradation rapide de la situation économique a fait émerger deux types de stratégie en matière d'épargne : une partie des Français a mis en place une épargne de précaution en privilégiant les liquidités à court terme à l'instar du livret A au détriment des placements long terme comme les SCPI. En parallèle, les acteurs ont également investi dans des actifs risqués suite à la chute des marchés financiers avec un ajout de 400 000 nouveaux actionnaires en 2020.

Le marché secondaire des SCPI a été très actif en 2020 en affichant une hausse de +23%. Néanmoins, le nombre de parts en attente est resté à un niveau très faible, ce qui témoigne de l'absence de tension sur le marché.

La capitalisation des SCPI a continué de croître au cours de l'exercice 2020 en atteignant 71,2Mds€ à fin 2020, soit une progression de 9,4%. Ce sont les SCPI spécialisées qui enregistrent la plus forte progression en termes de capitalisation. Nous noterons que la capitalisation des SCPI a été multipliée par 7 en 20 ans. Le marché des SCPI reste toujours très concentré autour d'un nombre limité d'acteurs ; les cinq premières sociétés de gestion sur les 38 existantes représentant à elles seules 55% de la capitalisation totale des SCPI.

Au niveau des investissements, les SCPI sont restées très actives sur le marché : elles ont réalisé pour 8,4 milliards€ d'acquisitions en 2020, contre 9,2 milliards€ en 2019, soit un repli de 8,7%. Il convient de noter que la typologie bureaux continue de représenter la majorité des investissements immobiliers réalisés, soit environ 65% des acquisitions des SCPI en 2020. Les SCPI ont également été très actives sur l'immobilier de santé à l'instar des résidences services seniors (RSS) pour un montant de 321 M€ et des Ehpad pour un montant de 271 M€. La grande majorité des investissements

a été polarisée en France pour plus de 60%. L'Allemagne demeure néanmoins une cible d'investissement très convoitée. Concernant les arbitrages, les SCPI n'ont cédé que 1,2Mds€ de patrimoine immobilier contre 1,7Mds€ en 2019.

En terme de distribution et de performance, les SCPI sont parvenues à maintenir en 2020 un taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) supérieur à 4% malgré la mise en place de franchises et de reports de loyers accordés aux locataires les plus impactés par la crise sanitaire. La distribution moyenne s'établit ainsi à 4,18% en 2020 contre 4,43% en 2019. En parallèle, la variation du prix moyen de la part (VPM) demeure positive à 1,12% (contre 1,18% en 2019).

Afin d'identifier au mieux les impacts du contexte économique sur les performances des SCPI, il convient d'analyser l'évolution des revenus distribués et le taux d'occupation financier (TOF) : l'érosion des revenus distribués s'élève en moyenne à 15% sur une période de 10 ans. Concernant le TOF, un fléchissement a également été observé au cours de l'exercice 2020.

Concernant les taux de rentabilité interne (TRI), les SCPI affichent des performances très honorables malgré une érosion des rendements au cours des derniers exercices. Les TRI des SCPI sur 10 ans et 15 ans s'établissent en moyenne à 5,03% et 7,89% respectivement. Nous noterons que les SCPI spécialisées affichent en moyenne des TRI plus élevés de 200 points de base. Sur une performance globale de 4,6% de l'indice EDHEC IEIF SCPI sur l'exercice 2020, le rendement courant s'élève à 4,3% et le rendement en capital à 0,3%.

Tous les regards sont désormais tournés vers 2021 dont la sortie de crise reste conditionnée au déploiement de la vaccination collective dans les meilleurs délais. Le retour de la confiance demeure la condition nécessaire pour l'établissement d'une reprise durable de l'activité de l'ensemble des secteurs de l'économie. À cet égard, les SCPI disposent de solides caractéristiques intrinsèques pour affronter au mieux ce contexte macroéconomique dégradé : (i) un spread immobilier par rapport au taux sans risque qui demeure confortable ; (ii) un marché immobilier solide pour les actifs les plus résilients et (iii) une mutualisation des risques au sein des portefeuilles immobiliers. Les SCPI devront néanmoins s'adapter aux évolutions de la société et du marché ; notamment avec l'évolution des modes de vie, de consommation, de travail et de santé. ■

Collecte nette des SCPI en 2020	2019 Millions €	2020 Millions €	Variation en %
SCPI Bureaux	4 431,6	2 983,9	-32,7 %
SCPI Commerces	555,3	244,9	-55,9 %
SCPI Spécialisées	1 138,2	1 088,2	-4,4 %
SCPI Diversifiées	2 307,0	1 546,3	-33,0 %
SCPI Résidentiel	123,9	168,2	+35,8 %
Ensemble des SCPI	8 555,9	6 031,6	-29,5 %

Les performances des SCPI Immo- bilier d'entreprise en 2020	Taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM)		Variation du Prix Moyen de la part (VPM)	
	2019	2020	2019	2020
SCPI Bureaux	4,28 %	4,04 %	1,43 %	1,40 %
SCPI Commerces	4,42 %	3,67 %	0,18 %	0,23 %
SCPI Spécialisées	4,50 %	4,41 %	0,06 %	0,03 %
SCPI Diversifiées	5,03 %	4,82 %	1,01 %	0,91 %
SCPI Immobilier d'entreprise	4,40 %	4,18 %	1,20 %	1,12 %



Plus que jamais, en cette année 2020 si particulière à bien des égards, nous sommes conscients, en tant que société de gestion de SCPI et de Groupements Forestiers, de notre responsabilité et de notre impact sur notre environnement. À cet effet, FIDUCIAL Gérance a décidé de réaffirmer une fois de plus son engagement dans l'Investissement Responsable, à la fois pour son compte propre, mais également pour le compte de ses SCPI et groupements forestiers en signant la Charte des PRI des Nations Unies.

LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET L'INVESTISSEMENT RESPONSABLE

FIDUCIAL Gérance a signé en Août 2020 **la Charte des PRI (« Principles for Responsible Investments ») érigée par l'ONU.**

Cette Charte, articulée autour de six principes fondamentaux de l'Investissement Responsable, est le gage et la reconnaissance de nos bonnes pratiques et efforts constants en matière environnementale, sociale et de gouvernance. Les six principes sont les suivants :

- Nous prendrons en compte les questions ESG dans les processus d'analyse et de prise de décision en matière d'investissement.
- Nous serons des investisseurs actifs et prendrons en compte les questions ESG dans nos politiques et pratiques d'actionnaires.
- Nous demanderons aux entités dans lesquelles nous investissons de publier les informations appropriées sur les questions ESG.
- Nous favoriserons l'acceptation et l'application des Principes auprès des acteurs de la gestion d'actifs.
- Nous travaillerons ensemble pour accroître notre efficacité dans l'application des Principes.
- Nous rendrons compte individuellement de nos activités et de nos progrès dans l'application des Principes.

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

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

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

NOS SCPI ET GROUPEMENTS FORESTIERS ET L'INVESTISSEMENT RESPONSABLE

Si l'année 2020 a été riche en nouveaux engagements et actions concrètes pour FIDUCIAL Gérance, **toutes nos SCPI ont également renforcé leurs actions dans l'Investissement Responsable.**

AU NIVEAU ENVIRONNEMENTAL

Nous avons décidé de procéder à l'**audit énergétique de notre patrimoine** afin de mettre en place, dans la mesure du possible, un suivi en temps réel de la consommation de fluides de chacun de nos immeubles. Ce suivi granulaire nous permettra d'**optimiser la consommation énergétique** des immeubles de nos SCPI.

Outre l'optimisation de leur consommation, ce suivi permettra aux immeubles les plus emblématiques de nos SCPI d'obtenir des labels environnementaux à l'instar du label BREEAM.

Par ailleurs, notre Direction Investissement a mis en place, avec le concours d'experts reconnus dans la finance durable, une **grille d'évaluation des performances ESG** des actifs immobiliers. Ainsi, tout immeuble nouvellement acquis par nos SCPI répond à la définition d'**investissement responsable**.

Notre expertise dans la gestion et le développement durable des forêts est reconnue par la **certification PEFC** de nos six Groupements forestiers délivrée par l'organisme européen de **Programme de reconnaissance de Certifications forestières**.

Parce que nous sommes persuadés que l'équilibre environnemental est l'une des clés de l'équilibre financier, nous nous sommes également entourés d'**experts** et des **meilleurs spécialistes** en matière ESG.

AU NIVEAU SOCIAL

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

Plus précisément, depuis le début de la crise sanitaire de la COVID-19, nous avons apporté notre aide à nos locataires les plus fidèles et les plus fragiles afin de leur permettre de surmonter cette crise à nos côtés. Artisans, commerçants et auto-entrepreneurs ont bénéficié d'aménagement de leur loyer pour leur permettre de poursuivre leur activité.

Confiantes en notre gestion et satisfaites de notre accompagnement, plusieurs dizaines d'enseignes nationales ont renouvelé leur bail pour des durées fermes en pleine crise sanitaire.

AU NIVEAU DE LA GOUVERNANCE

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

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

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

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

Rapport de la Société de Gestion

Mesdames, Messieurs, Chers associés,

En considération de la situation sanitaire au moment de l'impression du présent rapport annuel, nous nous voyons contraints de tenir l'Assemblée Générale Ordinaire **à distance**, sur le fondement de l'article 4 de l'ordonnance n°2020-321 du 25 mars 2020 tel que successivement prorogé et dernièrement par le décret n°2021-255 du 9 mars 2021, dans le cadre de la présentation des résultats de l'exercice 2020, pour soumettre à votre approbation les résolutions qui en découlent.

Dans le présent rapport, nous commençons par vous relater l'activité de votre Société au cours de l'exercice, notamment en ce qui concerne le marché des parts, le patrimoine, la gestion locative suivis de l'examen des comptes annuels.

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

Les Co-Commissaires aux Comptes vous communiquent leur opinion sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020 dans leur rapport sur les comptes annuels et vous relatent, dans leur rapport spécial, les conventions réglementées conclues au cours de l'exercice ou dont l'exécution s'est poursuivie au titre dudit exercice.

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

- Fixation du capital social effectif au 31 décembre 2020,
- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2020,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Quitus au Conseil de Surveillance,
- Affectation du résultat de l'exercice,
- Approbation des valeurs réglementaires de votre Société (comptable, réalisation et reconstitution),
- Rapport des Commissaires aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier et approbation des dites conventions,
- Désignation de quatre (4) membres du Conseil de Surveillance.

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

Les mandats de :

- La Société AFL.ESCA, représentée par Monsieur Olivier BARTHE,
- La Société SCI AVIP SCPI SELECTION, représentée par Monsieur Pierre-Yves BOULVERT,
- L'Association BTP PREVOYANCE, représentée par Monsieur Claude GALPIN,
- La Société CARDIF ASSURANCE VIE, représentée par Monsieur Gilles SAINTE-CATHERINE.

Les membres du Conseil de Surveillance sortants se représentent à vos suffrages à l'exception des Sociétés AFL.ESCA et SCI AVIP SCPI SELECTION qui nous ont informés de leur souhait de ne pas se porter candidats au renouvellement de leur mandat de membre du Conseil de Surveillance à échéance. Nous les remercions pour la contribution et le travail accompli. Nous attirons, cependant, votre attention sur le fait que le représentant de la Société SCI AVIP SCPI

SELECTION, Monsieur Pierre-Yves BOULVERT, présente sa candidature à titre individuel.

Nous avons également reçu dix (10) candidatures régulièrement déposées que vous retrouverez dans le texte des résolutions.

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

Concernant les cessions, échanges, aliénations ou constitutions de droits réels portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier, nous vous rappelons qu'aux termes de la dixième (10^{ème}) résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés en date du 27 avril 2017, autorisation a été donnée jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point.

Concernant les acquisitions payables à terme et la souscription d'emprunts (avec constitution des garanties appropriées et, notamment, de toutes sûretés réelles y compris sous forme hypothécaire), nous vous indiquons qu'aux termes de la onzième (11^{ème}) résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés en date du 27 avril 2017, autorisation a été donnée dans la limite de 25% maximum de la capitalisation arrêtée au dernier jour du trimestre écoulé (étant entendu que la capitalisation est égale au nombre de parts émises au dernier jour du trimestre écoulé multiplié par le prix de souscription au dernier jour du trimestre écoulé), en tenant compte des emprunts d'ores et déjà en cours. Cette autorisation est valable jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point. Nous vous indiquons que le montant des emprunts s'élève à 36,7M€ au 31 décembre 2020 incluant un tirage de 21,5 M€ sur le crédit de trésorerie de 30M€ mis en place le 03 avril 2014.

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

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

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

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

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

La connexion à distance se fera au moyen du lien et des codes inscrits en première page de la lettre de convocation jointe au présent rapport annuel 2020.

En raison de la tenue exceptionnelle à distance de l'Assemblée Générale **pour motif sanitaire**, le formulaire de vote doit nous être retourné à l'aide de l'enveloppe T, dûment **COMPLÉTÉ, DATÉ ET SIGNÉ** en suivant scrupuleusement les instructions mentionnées dans le cadre « mode d'emploi » **ainsi que** par courriel à l'adresse **vote.scpi@fiducial.net**.

Les associés sont invités à consulter régulièrement la rubrique dédiée aux Assemblées Générales SCPI 2021 sur le site internet.

L'Assemblée Générale Ordinaire 2021 sera tenue **à distance** en présence du bureau, des dirigeants effectifs de la Société de Gestion et du Président du Conseil de Surveillance.

La composition du bureau vous sera communiquée sur le site internet ou sur demande de manière à vous permettre de compléter le formulaire de vote comme vous le souhaitez :

- soit vote par correspondance,
- soit pouvoir au profit d'un membre du bureau.

Dans cette période difficile, l'équipe du Service Associés de FIDUCIAL Gérance reste à votre disposition pour vous accompagner :

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

La Société de Gestion ■

Évolution du capital

Durant l'exercice 2020, il a été enregistré la souscription de 75 372 parts au nominal de 153€ et le retrait de 122 530 parts.

Par conséquent, le capital social a été diminué de 47 158 parts au nominal de 153€ soit 7 215 174€ pour atteindre 458 344 242€ au 31 décembre 2020, répartis sur 2 995 714 parts sociales.

À cette date, aucune demande de retrait n'était en attente.

La collecte brute s'est élevée à 17 335 560€ au titre de l'exercice, sur la base d'un prix de souscription de 230€, et la capitalisation de FICOMMERCE a été portée à 689 014 220€ au 31 décembre 2020.

Transactions hors marché

Au cours de l'année 2020, 372 parts ont été échangées sans l'intervention de la Société de Gestion.

Mutation de parts

Durant l'exercice 2020, ce sont 43 666 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la Société de Gestion au titre de successions (154 dossiers représentant 40 765 parts) et de donations (13 dossiers représentant 2 901 parts).

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

Évolution du patrimoine

Investissements

Au cours de l'exercice, votre SCPI a procédé à trois nouvelles acquisitions.

La première porte sur une boutique Naturalia de 184m² située au 132 rue de la Roquette à Paris (11^{ème}). Au pied d'un très bel immeuble pierre de taille, cet actif donnant sur la Place Léon Blum, face à la mairie du 11^{ème} arrondissement, bénéficie de très bons atouts : une grande visibilité, une excellente desserte, avec le métro Voltaire à quelques mètres, et la présence d'un locataire solide, dont l'activité (alimentaire bio) est gage de résilience. Ce nouvel investissement de 4.078 K€ AEM procure un rendement initial de 3,92% net AEM.

La seconde porte sur un retail park de 5 208m² situé dans l'une des zones commerciales les plus dynamiques de Tours (37). Principalement loué à des enseignes du Groupe Beaumanoir, ainsi qu'au discounter GIFL, cet actif bénéficie d'une grande visibilité, devant le rond-point d'entrée dans la zone. Cet investissement d'un montant de 8.168 K€ AEM procure un rendement initial de 7,10% net AEM.

Cessions d'actifs

La valorisation et le renouvellement du patrimoine sont notamment assurés par une politique d'arbitrage, engagée depuis plusieurs années, portant sur des actifs non stratégiques ou matures, vacants ou obsolètes. Le réemploi des fonds permet ainsi l'acquisition de nouveaux actifs répondant à des critères de sélection assurant la pérennisation, voire l'augmentation des revenus locatifs dès lors qu'ils viennent remplacer des immeubles vacants.

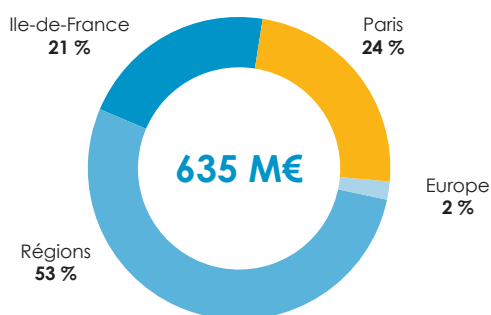
Ont ainsi été vendus en 2020 les immeubles suivants :

Immeuble (Villes)	Nature	Surface	Date acquisition (fiscale)	Valeur comptable	Expertise au 31/12/2019	Date de vente	Prix vente NV
Saint Étienne	Commerce	598 m ²	12/06/1990	513 875 €	370 K€	29/01/2020	383 740 €
Fayet	Commerce	1 206 m ²	31/12/1988	628 730 €	770 K€	10/02/2020	773 000 €
Saint Privat des Vieux	Bureaux	1 576 m ²	27/07/2006	2 667 576 €	800 K€	12/03/2020	1 150 000 €
Nantes tour de Bretagne	Bureaux	192 m ²	01/01/2013	275 000 €	290 K€	18/05/2020	300 000 €
Chartres	Bureaux	142 m ²	01/01/2017	300 000 €	220 K€	24/06/2020	225 000 €
Nantes St-Lo	Commerce	115 m ²	25/09/1986	109 763 €	150 K€	09/07/2020	150 000 €
Kremlin Bicêtre	Commerce	248 m ²	01/01/2017	510 000 €	600 K€	28/08/2020	650 000 €
L'Haÿ-les-Roses	Commerce	45 m ²	01/01/2013	140 000 €	150 K€	28/08/2020	140 000 €
Bourg-en-Bresse	Commerce	1 100 m ²	01/01/2013	1 380 000 €	900 K€	24/09/2020	910 000 €
Chambray	Commerce	1 311 m ²	22/09/1989	929 000 €	1 090 K€	19/10/2020	1 100 000 €
Chambray	Commerce	1 178 m ²	01/01/2013	1 747 650 €	1 000 K€	22/12/2020	1 150 000 €
Total		7 711 m²		9 201 594 €	6 340 000 K€		6 931 740 K€

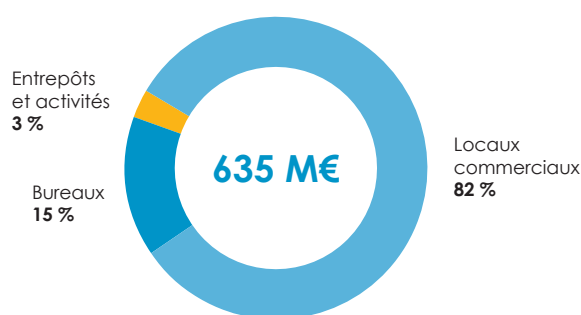
Composition du patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2020, le patrimoine de votre Société totalise une superficie de 264 948 m², réparti sur 302 immeubles. Le nombre de locataires s'élève à 487. Tant la répartition géographique que la répartition par nature sont restées

stables par rapport à l'an passé. Le patrimoine de FICOMMERCE est constitué principalement de locaux commerciaux (82 % du patrimoine) situés en province (53% du patrimoine).



Répartition géographique



Répartition par destination

Valeur vénale

L'expert immobilier BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE a procédé à l'actualisation de la valeur des actifs composant le patrimoine de votre SCPI au 31 décembre 2020 par application des deux méthodes, par capitalisation du revenu net et par comparaison.

Globalement, la valeur vénale de l'ensemble du patrimoine au 31 décembre 2020 s'établit à 635 560K€ hors droits,

comprenant les 60% de parts détenues dans le fonds de fonds immobilier FIDIMMO, la participation de 35% dans la société Eurepa en Suisse et la participation dans le fonds MCF Retail High Income pour un montant total de 28 977 K€.

À périmètre constant, la valeur vénale des actifs ressort en baisse de 1,5% par rapport à 2019.■

	Bureaux (K€)	Locaux commerciaux (K€)	Entrepôts et activités (K€)	Total (K€) *
Paris	21 396	131 782	1 969	155 147
Ile-de-France	16 388	114 229	235	130 852
Régions	59 092	260 625	16 258	335 975
Europe	0	13 586	0	13 586
Totaux	96 876	520 222	18 462	635 560

*y compris les parts détenues dans Fidimmo, Eurepa et MCF High Retail Income (28 977 K€)

Les valeurs estimées (635 560K€) sont supérieures aux valeurs comptables (587 636K€).

Situation locative

Dans un contexte économique peu favorable en 2020 et impacté par la pandémie de la COVID-19 et deux périodes de confinements, le volume des loyers quittancés s'est détérioré et a été porté de 39 578,7K€ en 2019 à 37 619,7K€ en 2020, soit une baisse de 1 959 K€ représentant -5,1%.

Cette baisse est consécutive aux libérations de locaux dans le cadre des procédures collectives, notamment VIVARTE, et à des renégociations de la valeur locative dans le cadre des renouvellements comme ce fut le cas pour Bombardier à Crespin.

La signature des nouveaux baux au cours de l'année 2020 ont permis de limiter cette baisse.

Fortement impactés, les locataires continuent à subir les contraintes de la conjoncture économique. Afin de maintenir la rentabilité de leur exploitation, ces derniers sollicitent des baisses de loyers ou des accompagnements temporaires et des abandons de loyer. D'autres locataires sont conduits à déposer leur bilan dans le cadre de procédures collectives (redressement et liquidation judiciaires). Ce fut le cas pour VIVARTE, MARIO DESSUTI et JB MARTIN.

Les surfaces libérées en 2020 représentent 13 087 m² (en hausse de 16,7% par rapport à 2019) et portent principalement sur des surfaces commerciales situées dans

des immeubles à Malakoff (4 483 m² + 605 m²), à Villeneuve d'Ascq (1 051 m²), Saint Gervais la forêt (944 m²), Lomme (1 200 m²), à Tourville la rivière (843 m²), à Aix les Bains (400 m²) et à Quetigny-lès-Dijon (304 m²).

Relocations

Sur une année complète, le montant des loyers des relocations correspond à 721 227€HT. Ces relocations ont porté sur une surface globale de 6 496 m² (en 2019 nous avons reloué 6 524 m²) et concernant principalement les immeubles à la Ferté-Gaucher (surface commerciale de 1 845 m²), une surface commerciale à Tourville-la-Rivière (843 m²), à St-Jean de la Ruelle (1 976 m²), à Nangis (723 m² + 75 m²), des bureaux à Schiltigheim (173 m²) et Pessac (111 m²).

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

Accompagnement COVID-19

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

Taux d'occupation financier (TOF)

2020	1 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	3 ^{ème} trimestre	4 ^{ème} trimestre
En loyer	93,74 %	93,00 %	92,15 %	89,84 %

(Montant total des loyers facturés / montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants).

Comparaison du taux d'occupation financier (TOF) 2020 par rapport à 2019

	2019	2020
TOF du 4 ^{ème} trimestre	94,25 %	89,84 %
TOF annuel moyen	92,81 % *	92,18 % *

* Taux d'occupation financier hors immeubles en arbitrage sur l'année 2020 : 93,95 %.

Le taux d'occupation financier moyen en 2020 est en légère baisse de 0,63 point de pourcentage par rapport à 2019.

Travaux

Travaux de gros entretiens couverts par des provisions

Réalisés pour un montant global de 365 K€ HT en 2020, ces travaux relèvent de l'article 606 du code civil ou des travaux de rénovation destinés à faciliter les relocations. Ils ont été provisionnés dans le cadre d'un plan de travaux pluriannuel, conformément aux nouvelles dispositions du plan comptable des SCPI mises en œuvre depuis le 1^{er} janvier 2017.

Les travaux les plus significatifs sont les suivants :

Immeuble	Nature des travaux	Montant (K€) HT
Les Clairions AUXERRE	Rénovation de l'étanchéité de la terrasse	97
CC les arcades YERRES	Réfection enrobé 2 ^{ème} tranche	97
80 rue de Sèvres à Paris	Réfection toiture et façades (copropriété)	41

Par ailleurs, votre société a procédé à divers travaux qui ont été immobilisés pour un montant de 646 K€. Les principaux travaux correspondent à :

- Remplacement de la chaudière fuel par une chaudière à condensation gaz (copropriété) au CC MALAKOFF pour un montant de 187 K€,
- La création de deux portiques motorisés à CLAYE-SOUILLY pour un montant de 149 K€.

- La création d'un éclairage photovoltaïque sur candélabres aux ANGLES pour un montant de 94 K€.
- La création d'un local commercial suite à travaux de structure sur l'immeuble du 94 rue Cambronne 75015 PARIS pour un montant de 44 K€.

Nous notons sur 2020 un net recul des montants investis en raison de la situation sanitaire. Une partie des travaux notamment prévus n'a pas été réalisée et est reportée sur l'exercice 2021. ■

Compte de résultat au 31 décembre 2020

Préambule

Les états financiers complets et détaillés de FICOMMERCE arrêtés au 31 décembre 2020 sont insérés en deuxième partie du présent rapport annuel.

Principaux éléments constitutifs du résultat net au 31 décembre 2020

Le résultat net de votre SCPI FICOMMERCE ressort à 28 162 K€, en baisse de 8,8% par rapport à 2019.

Les loyers de la SCPI s'élèvent à 37 620 K€ à fin 2020 et s'inscrivent en baisse de près de 5%, dans un contexte difficile pour l'immobilier commercial.

Après prise en compte des charges immobilières, le résultat de l'activité immobilière de FICOMMERCE ressort à 34 094 K€, en repli de 7,7%. Les charges d'entretien courant et les travaux de gros entretien sont en baisse de respectivement près de 200 K€ et de 1,1 M€ par rapport à 2019. Au 31 décembre 2020, l'impact net des travaux avec prise en compte de la dotation et reprise de provision s'élève à 2,1 M€ soit plus de 5% des loyers quittancés, à un niveau supérieur à 2019.

Le résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière, ressort en perte de 5 231 K€. Les dotations nettes aux provisions pour dépréciation des créances douteuses et les pertes sur créances irrécouvrables sont en hausse sur l'exercice. Elles représentent une charge nette de 661 K€ représentant 1,76% des loyers contre une charge nette de 486 K€, soit 1,23% des loyers en 2019. Les diverses charges d'exploitation restent stables (+31 K€, soit +3%) alors que les commissions de la société de gestion diminuent proportionnellement à la baisse des loyers.

Le résultat financier s'améliore nettement en raison de l'acquisition de parts du fonds MCF Retail High Income, intervenue en décembre 2019 (+383 K€ en 2020). Toutefois, la prise en compte de l'amortissement de frais d'acquisition des titres MCF Retail High Income grève le résultat financier de 168 K€. Quant à elles, les charges d'intérêt restent stables.

En synthèse, le résultat net par part de FICOMMERCE au titre de l'année 2020 s'élève à 9,28€ contre 10,57€ en 2019, soit une baisse de 12% compte tenu de l'augmentation du nombre de parts moyen en jouissance émises pendant l'exercice écoulé. Ce faisant, le dividende de l'exercice, proposé au vote des associés, s'élève à 9,50€ par part. Sur cette base, le taux de rendement sur le prix de souscription serait de 4,13% et le report à nouveau en sortirait légèrement diminué. ■

Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion

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

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

	Bureaux	Locaux commerciaux	Entrepôts et activités	Total *
Paris	3,37 %	20,73 %	0,31 %	24,41 %
Île-de-France	2,58 %	17,97 %	0,04 %	20,59 %
Régions	9,30 %	41,01 %	2,55 %	52,86 %
Europe	0,00 %	2,14 %	0,00 %	2,14 %
Totaux	15,25 %	81,85 %	2,90 %	100,00 %

* y compris les parts détenues dans Fidimmo, Eureka et MCF High Retail Income (28 977 K€)

Tableau 2 - Évolution du capital

Date de création : 15 mai 1986

Nominal de la part : 153 €

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions (au cours de l'année)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre
2016	387 950 319 €	26 928 254 €	2 535 623	7 487	3 485 286 €	228 €
2017	439 024 473 €	66 758 253 € *	2 869 441	8 037	2 213 185 €	228 €
2018	448 731 099 €	16 034 351 €	2 932 883	7 972	3 016 052 €	228 €
2019	465 559 416 €	26 635 069 €	3 042 872	8 098	3 873 578 €	230 €
2020	458 344 242 €	- 8 028 150 €	2 995 714	7 990	1 733 556 €	230 €

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

Tableau 3 - Évolution des conditions de cession ou de retrait

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions en suspens au 31 décembre (en nombre de parts)	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération H.T. de la Société de Gestion sur les cessions ou les retraits
2016	60 172	2,37 %	0	N.S.	3 390,90 €
2017	68 140	2,40 %	0	N.S.*	-
2018	69 361	2,42 %	0	N.S.	-
2019	59 669	2,03 %	0	N.S.	-
2020	122 902	4,04 %	0	N.S.	-

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

Tableau 4 - Évolution du prix de la part

	2016	2017	2018	2019	2020
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾	10,85 €	10,30 €	10,50 €	10,50 €	9,50 €
dont % des revenus non récurrents	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier	228 €	228 €	228 €	228 €	230 €
Rentabilité de la part sur prix de souscription au 1 ^{er} janvier	4,76 %	4,52 %	4,61 %	4,61 %	4,13 %
prix de part acquéreur moyen de l'année	228 €	228 €	228 €	229,80 €	230 €
Taux de distribution sur valeur de marché - DVM ⁽²⁾	4,76 %	4,52 %	4,61 %	4,57 %	4,13 %
Report à nouveau cumulé par part ⁽³⁾	0,94 €	0,96 €	1,12 €	1,34 €	1,43 €

⁽¹⁾ Avant prélèvement

⁽²⁾ Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est le rapport entre :

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

⁽³⁾ Report à nouveau par part constaté après affectation du résultat de l'exercice précédent

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

	2016	% du Total des Revenus	2017	% du Total des Revenus	2018	% du Total des Revenus	2019	% du Total des Revenus	2020	% du Total des Revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes	14,68	99,24 %	13,91	88,56 %	13,79	86,22 %	13,82	88,08 %	12,72	91,09 %
Produits financiers ⁽¹⁾	0,04	0,24 %	0,01	0,09 %	0,02	0,11 %	0,01	0,06 %	0,14	1,01 %
Produits divers	0,08	0,52 %	1,78	11,35 %	2,19	13,67 %	1,86	11,86 %	1,10	7,90 %
Total	14,79	100 %	15,70	100 %	16,00	100 %	15,69	100 %	13,97	100 %
Charges ⁽²⁾										
Commission de gestion	1,37	9,26 %	1,30	8,30 %	1,26	7,88 %	1,24	7,90 %	1,14	8,13 %
Autres frais de gestion	0,28	1,89 %	1,95	12,39 %	1,80	11,23 %	1,91	12,17 %	1,07	7,63 %
Entretien du patrimoine	0,47	3,18 %	0,47	3,01 %	0,34	2,12 %	0,75	4,80 %	0,28	2,03 %
Charges financières	0,46	3,11 %	0,42	2,70 %	0,36	2,23 %	0,32	2,04 %	0,37	2,64 %
Charges locatives non récupérables	1,31	8,86 %	1,80	11,43 %	1,70	10,65 %	1,20	7,64 %	1,28	9,16 %
Sous-total charges externes	3,89	26,30 %	5,94	37,83 %	5,46	34,11 %	5,42	34,55 %	4,13	29,59 %
Amortissements nets ⁽³⁾	0,05	0,34 %	0,04	0,24 %	0,02	0,12 %	0,02	0,12 %	0,02	0,13 %
Provisions nettes ⁽³⁾	0,35	2,37 %	-0,72	-4,56 %	-0,25	-1,53 %	-0,30	-1,88 %	0,53	3,80 %
Sous-total charges internes	0,40	2,70 %	-0,68	-4,32 %	-0,23	-1,41 %	-0,28	-1,77 %	0,55	3,93 %
Total	4,29	29,00 %	5,26	33,51 %	5,23	32,70 %	5,14	32,78 %	4,68	33,52 %
Résultat courant	10,50	71,00 %	10,44	66,50 %	10,77	67,31 %	10,54	67,22 %	9,29	66,48 %
Résultat exceptionnel	0,18	1,22 %	0,04	0,27 %	0,02	0,13 %	0,03	0,17 %	0,00	-0,03 %
Résultat net	10,68	72,22 %	10,48	66,77 %	10,79	67,44 %	10,57	67,39 %	9,28	66,46 %
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	0,17	1,15 %	-0,18	-1,15 %	-0,28	-1,77 %	-0,07	-0,45 %	0,21	1,53 %
Revenus distribués ⁽¹⁾	10,85	73,36 %	10,30	65,62 %	10,50	65,66 %	10,50	66,93 %	9,50	67,99 %

⁽¹⁾ Avant prélèvement

⁽²⁾ Hors amortissements prélevés sur la prime d'émission

⁽³⁾ Dotation de l'exercice diminuée des reprises

Tableau 6 - Emploi des fonds

	Total au 31/12/2019	Durant l'année 2020	Total au 31/12/2020
Fonds collectés	623 350 379	- 1 411 530	621 938 849
+ Emprunts (hors ligne de crédit de trésorerie confirmée)	40 054 540	- 2 933 795	37 120 745
+ Cession d'immeubles	76 113 366	9 410 058	85 523 424
- Acquisitions d'immeubles et travaux immobilisés	- 647 956 194	- 25 548 069	- 673 504 263
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	- 46 859 877	- 9 657 426	- 56 517 303
- Frais d'acquisition non récupérables	- 11 951 668		- 11 951 668
- Frais et droits d'enregistrement prélevés sur la prime de fusion	- 2 686 582		- 2 686 582
- Moins-values réalisées sur cessions d'actif	- 20 952 380	- 2 493 953	- 23 446 333
Sommes restant à investir	9 111 584	- 32 634 714	- 23 523 130

Tableau 7 - État des délais de paiement

	Délai de paiements fournisseurs						Délai de paiements clients					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
Tranche de retard de paiement												
Nombres de factures	16					916	3					2 227
Montant des factures en €	797 108	46 550	42 573	57 970	313 679	460 773	64 139	303 246	165 705	36 429	11 527 517	12 032 897
Pourcentage des achats de l'exercice	6,30 %	0,37 %	0,34 %	0,46 %	2,48 %	3,64 %						
Pourcentage du CA de l'exercice							0,12 %	0,58 %	0,32 %	0,07 %	22,09 %	23,06 %

Composition du patrimoine au 31 décembre 2020

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces totales (en m ²)	Prix hors taxes frais et droit (en €)	Frais d'acquisition (en €)	Total (en €)
Bureaux à Paris					
91 /93 Boulevard de Sébastopol 75002 PARIS	08/04/2008	1 054	7 636 605	470 300	8 106 905
75 -75 Bis Avenue Parmentier / 7 Bis-11 Rue Neuve Popincourt 75011 PARIS	24/04/2014	764	3 530 000	215 000	3 745 000
63 Rue de Ponthieu 75008 PARIS	01/01/2017	163	1 200 000	0	1 200 000
10 Rue Pergolèse 75016 PARIS	01/01/2017	307	2 120 000	0	2 120 000
65 Rue Rennequin 75017 PARIS	01/01/2017	228	1 250 000	0	1 250 000
Sous-total bureaux à Paris		2 516	15 736 605	685 300	16 421 905

Bureaux en région parisienne					
Avenue de la Libération 77000 MELUN	04/03/1991	874	1 612 103	0	1 612 103
4 Rue Stéphane Momy 78100 SAINT GERMAIN EN LAYE	01/01/2013	232	610 000	0	610 000
390 Rue d'Estienne d'Orves 92700 COLOMBES	01/01/2013	2 285	7 942 540	0	7 942 540
8 square Newton 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX (Indivision à 50%)	01/01/2013	871	2 405 000	0	2 405 000
87 Rue du Château - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	01/01/2017	385	1 376 520	0	1 376 520
Sous-total bureaux en Région Parisienne		4 647	13 946 163	0	13 946 163

Bureaux en province					
31 Rue de Douai 59810 LESQUIN	06/01/1988	706	739 461	14 254	753 715
ZAC Multisites Couesnes - "Les Lanthanides" 35510 CESSON SEVIGNE	04/01/1990	1 357	1 308 622	0	1 308 622
121 Boulevard Valmy 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	17/06/1991	5 044	3 849 550	74 243	3 923 792
Adromède Blue Park - Parc Magudas 33185 LE HAILLAN	24/02/2011	8 576	19 064 915	192 600	19 257 515
160 Rue d'Antibes 06400 CANNES	01/01/2013	229	490 000	0	490 000
7 Rue des Ingrains 36000 CHATEAUROUX	01/01/2013	2 005	730 000	0	730 000
32/34 Rue du Vieux Marché aux Vins 67000 STRASBOURG	01/01/2013	423	766 000	0	766 000
43 Place de Jaude 63000 CLERMONT FERRAND	01/01/2013	581	1 100 000	0	1 100 000
21/23 Rue Ernest Renan 69007 LYON	01/01/2013	339	610 000	0	610 000
Rue Entre Deux Bois 59154 CRESPIN	01/01/2013	5 438	10 500 000	0	10 500 000
Parc du Connemara 44240 LA CHAPELLE SUR ERDRE	01/01/2013	2 461	4 430 000	0	4 430 000
9 Boulevard de Verdun 45000 ORLEANS	01/01/2017	767	1 200 000	0	1 200 000
121 Boulevard de Valmy 59650 VILLENEUVE D'ASCQ (Extension)	01/01/2017	604	1 600 000	0	1 600 000
6 rue des Peupliers 59810 LESQUIN	12/10/2017	1 972	5 000 000	0	5 000 000
3 allée d'Helsinki 67300 SCHILTIGHEIM	27/05/2019	1 511	2 500 000	234 500	2 734 500
31 avenue Gustave Eiffel, 33600 PESSAC	14/06/2019	1 722	3 200 000	283 000	3 483 000
Sous-total bureaux en Province		33 735	57 088 548	798 597	57 887 145
Total bureaux		40 898	86 771 315	1 483 897	88 255 212

Commerces à Paris					
1 /3 Rue Caulaincourt 75018 PARIS	01/01/2017	266	1 658 543	0	1 658 543
7/9 Place Denfert Rochereau 75014 PARIS	01/01/2017	68	570 000	0	570 000
14 Rue du Faubourg Poissonnière 75010 PARIS	01/01/2017	44	370 000	0	370 000
22 Rue des Petits Champs 75002 PARIS	01/01/2017	295	1 970 000	0	1 970 000
108 /110 Rue des Pyrénées 75020 PARIS	01/01/2017	220	650 000	0	650 000
8 Rue de Belleville 75020 PARIS	01/01/2017	562	2 500 000	0	2 500 000
66 Avenue Victor Hugo 75016 PARIS	01/01/2017	72	1 550 000	0	1 550 000
80 Rue de Sèvres 75007 PARIS	01/01/2017	114	1 570 000	0	1 570 000
76 Boulevard Beaumarchais 75011 PARIS	01/01/2017	85	580 000	0	580 000
10 Rue des Lombards 75004 PARIS	01/01/2017	225	1 860 000	0	1 860 000
48 Bis Quai de Jemmapes 75010 PARIS	01/01/2013	76	315 000	0	315 000
34 Rue Dauphine 75006 PARIS	01/01/2013	32	490 000	0	490 000
94 Rue Cambonne 75015 PARIS	01/01/2013	43	334 000	0	334 000
70 Rue du Faubourg Poissonnière 75010 PARIS	01/01/2013	29	180 000	0	180 000
125 Rue Ordener 75018 PARIS	01/01/2013	120	790 000	0	790 000
67 Avenue Arnold Netter 75012 PARIS	01/01/2013	27	165 000	0	165 000
5 Rue Franklin 75016 PARIS	01/01/2013	62	485 816	0	485 816

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces totales (en m²)	Prix hors taxes frais et droit (en €)	Frais d'acquisition (en €)	Total (en €)
99 Rue de Rennes 75006 PARIS	01/01/2013	52	1 270 000	0	1 270 000
93 Boulevard Magenta 75010 PARIS	01/01/2013	45	330 000	0	330 000
45 Bis Rue des Acacias 75017 PARIS	01/01/2013	212	760 000	0	760 000
62 Boulevard Ornano 75018 PARIS	01/01/2013	168	650 000	0	650 000
252 Rue du Faubourg Saint-Martin 75010 PARIS	01/01/2013	36	170 000	0	170 000
206 Rue du Faubourg Saint-Antoine 75012 PARIS	01/01/2013	132	670 000	0	670 000
8 Rue Brantome 75003 PARIS	01/01/2013	204	520 000	0	520 000
26 Rue du Roi de Sicile 75004 PARIS	01/01/2013	84	640 000	0	640 000
73 Rue du Cherche Midi 75006 PARIS	01/01/2013	91	390 000	0	390 000
48 Rue de Belleville 75020 PARIS	01/01/2013	78	390 000	0	390 000
19 Rue de Washington 75008 PARIS	01/01/2013	73	580 000	0	580 000
20 Rue Daval - 15 Rue de la Roquette 75011 PARIS	01/01/2013	100	940 000	0	940 000
9 Rue de la Cossonnerie - 61 Rue Saint Denis 75001 PARIS	01/01/2013	130	2 040 000	0	2 040 000
78 Avenue Kléber 75016 PARIS	01/01/2013	116	1 520 000	0	1 520 000
7 Quai Voltaire 75007 PARIS	01/01/2013	125	2 160 000	0	2 160 000
61 Rue Montorgueil 75002 PARIS	* 01/01/2013	59	1 222 929	18 887	1 241 815
64 / 66 Rue Saint Louis en L'Isle 75004 PARIS	* 01/01/2013	45	775 965	11 384	787 349
25 Boulevard de la Tour Maubourg 75007 PARIS	* 01/01/2013	67	1 106 066	14 618	1 120 684
1 Rue de Chazelles - 96 Rue de Courcelles 75017 PARIS	* 01/01/2013	64	1 045 494	16 688	1 062 181
45 Rue Rochechouart 75009 PARIS	* 01/01/2013	76	647 407	9 055	656 462
151 Rue d'Alésia - 2 Rue Delbet 75014 PARIS	* 01/01/2013	86	1 148 185	16 300	1 164 485
199 / 199 Bis Rue de la Convention 75015 PARIS	* 01/01/2013	63	925 612	12 678	938 290
331 Bis Rue de Vaugirard - 1 Rue Foucarde 75015 PARIS	* 01/01/2013	72	1 003 596	13 195	1 016 791
2 Rue Donizetti - 46 Rue d'Auteuil 75016 PARIS	* 01/01/2013	105	2 931 836	28 072	2 959 908
2 Rue Dufrenoy - 1 Rue Benjamin Godard 75016 PARIS	* 01/01/2013	85	1 015 033	14 230	1 029 263
62 Avenue Kléber / 2 Rue Ciramosa 75016 PARIS	* 01/01/2013	74	1 080 467	15 782	1 096 249
64 Rue de Passy 75016 PARIS	* 01/01/2013	138	7 304 310	113 968	7 418 278
73 Boulevard Berthier - 13 Rue le Chatellier 75017 PARIS	* 01/01/2013	84	476 225	6 986	483 211
71 Rue Guy Moquet 75017 PARIS	* 01/01/2013	52	505 742	7 374	513 116
50 Rue Damrémont 75018 PARIS	* 01/01/2013	50	427 741	5 821	433 562
98 Rue de Flandre 75019 PARIS	* 01/01/2013	85	622 331	8 667	630 998
76 Boulevard Saint-Marcel 75005 PARIS	01/01/2013	149	930 000	0	930 000
36 / 38 Cours de Vincennes 75012 PARIS	01/01/2013	161	880 000	0	880 000
21 / 23 Boulevard Richard Lenoir 75011 PARIS	01/01/2013	606	3 280 000	0	3 280 000
22 Place des Innocents 75001 PARIS	01/01/2013	136	1 450 000	0	1 450 000
36 Rue de Rambuteau 75003 PARIS	01/01/2013	1 306	4 900 000	0	4 900 000
6 Place Tristan Bernard - 64-66 Avenue des Ternes 75017 PARIS	01/01/2013	124	1 820 000	0	1 820 000
369 Rue des Pyrénées 75020 PARIS	21/07/1986	56	110 504	23 172	133 676
99 Rue des Orteaux 75020 PARIS	02/10/1986	192	263 403	0	263 403
192 Rue Cardinet 75017 PARIS	08/12/1986	131	185 988	36 054	222 042
121 Rue des Dames 75017 PARIS	13/02/1987	37	109 763	0	109 763
124 Rue de Belleville 75020 PARIS	29/06/1987	62	217 313	46 421	263 733
100 Rue de L'Ouest 75014 PARIS	15/04/1988	74	180 136	38 036	218 172
84 Rue de Maubeuge 75009 PARIS	22/06/1988	57	173 704	36 664	210 368
8 Rue de Montenothe / 24 Rue de l'Etoile 75017 PARIS	03/08/1989	104	457 347	0	457 347
29 Rue Oberkampf 75011 PARIS	27/09/1989	45	145 694	31 100	176 794
13 Rue Brezin 75014 PARIS	02/10/1989	136	560 250	106 943	667 193
5 Avenue Gambetta 75020 PARIS	27/12/1989	42	118 536	25 611	144 148
107 Avenue de Clichy 75017 PARIS	14/03/1990	50	216 612	0	216 612
39 Rue Didot 75014 PARIS	27/09/1990	15	92 720	19 818	112 538
1 à 3 Rue Palikao / 76 Boulevard de Belleville 75020 PARIS	26/09/1991	74	333 101	7 500	340 602
10 / 12 Rue du Rendez-Vous 75012 PARIS	30/10/1991	104	528 388	22 867	551 256
66 Rue Lafayette 75009 PARIS	30/07/1998	145	346 059	70 889	416 948
27 Avenue de Marigny 75008 PARIS	23/11/2016	98	3 620 000	373 512	3 993 512
131 Rue Saint-Denis 75001 PARIS	15/12/2016	697	3 576 000	377 580	3 953 580
94 rue St Lazare 75009 PARIS	13/11/2017	167	1 900 000	202 000	2 102 000
21 Rue Danielle Casanova 75001 PARIS	01/01/2013	170	1 650 000	0	1 650 000
2 Rue Beccaria 75015 PARIS	01/01/2013	160	830 000	0	830 000
39 Boulevard Raspail 75007 PARIS	01/01/2013	40	860 000	0	860 000
17 / 19 Rue Desaix 75015 PARIS	01/01/2013	207	1 276 460	0	1 276 460
43 Rue Juge / 6 Rue Violet 75015 PARIS	01/01/2013	39	260 000	0	260 000
13 Rue Cambronne - 12 Rue Carrier Belleuse 75015 PARIS	01/01/2013	18	230 000	0	230 000
31 Rue Fontaine 75009 PARIS	01/01/2013	48	345 000	0	345 000

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces totales (en m²)	Prix hors taxes frais et droit (en €)	Frais d'acquisition (en €)	Total (en €)
45 Boulevard de Clichy 75009 PARIS	01/01/2013	354	1 971 000	0	1 971 000
56 / 56 Bis Rue Buzenval 75020 PARIS	01/01/2013	551	2 020 000	0	2 020 000
257 Rue du Faubourg Saint Antoine 75011 PARIS	01/01/2013	72	510 000	0	510 000
26 rue de Rivoli 75004 PARIS	30/01/2018	180	7 370 000	734 800	8 104 800
104 Boulevard de Clichy 75018 PARIS	29/10/2018	176	2 203 750	162 486	2 366 236
99 Rue de Rennes 75006 PARIS	19/12/2019	100	2 570 000	194 900	2 764 900
132 rue de la Roquette 75011 PARIS	05/06/2020	183	3 700 000	352 400	4 052 400
Sous-total commerces à Paris		12 257	103 499 027	3 176 458	106 675 485

Commerces en région parisienne

ZAC du Plateau 94500 CHAMPIGNY SUR MARNE	01/01/2017	1 339	1 706 200	0	1 706 200
39 Boulevard Bordier 95370 MONTIGNY LES CORMEILLES	01/01/2017	2 019	4 400 000	0	4 400 000
50 Avenue de Paris / 35 Rue de Soisy 95600 EAUBONNE	* 01/01/2013	84	143 840	4 010	147 850
259 / 261 Rue de Paris - "Le Méliès" 93100 MONTREUIL	04/01/1990	469	1 283 459	0	1 283 459
3 Avenue de Gravelle / 172 Rue de Paris 94000 CHARENTON LE PONT	15/10/1990	76	255 924	17 074	272 998
12 Rue de Paris 78560 LE PORT MARLY	01/01/2013	349	734 000	0	734 000
21 Rue du Marché 92000 NANTERRE	01/01/2017	175	560 000	0	560 000
38 Avenue Franklin Roosevelt 94300 VINCENNES	01/01/2017	161	400 000	0	400 000
30 Rue Montrosier 92200 NEUILLY SUR SEINE	01/01/2013	60	360 000	0	360 000
80 Avenue d'Argenteuil 92600 ASNIERES	01/01/2013	76	150 000	0	150 000
34 Avenue Victor Hugo 92170 VANVES	01/01/2013	110	280 000	0	280 000
Place Salvator Allende 94140 ALFORTVILLE	01/01/2013	653	1 136 000	0	1 136 000
89 / 91 Rue de Bellevue 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	01/01/2013	70	230 000	0	230 000
224 / 226 Avenue Jean Jaurès 92140 CLAMART	01/01/2013	177	550 000	0	550 000
17 / 27 Rue Jean Lolive 93500 PANTIN	01/01/2013	679	710 000	0	710 000
Lieu-dit "Le Buisson" 77370 NANGIS	01/01/2013	5 181	4 530 000	0	4 530 000
1 Rue Bokanowski - 38 Grande Rue 92600 ASNIERES	* 01/01/2013	68	546 016	8 020	554 036
10 Rue Isidore Nerat / 13 Rue de Bondy 93600 AULNAY SOUS BOIS	* 01/01/2013	75	504 843	7 115	511 958
9 / 11 Rue Gabriel Péri - 16 Boulevard de la Liberté 92320 CHATILLON	* 01/01/2013	79	328 729	4 398	333 127
29 Avenue Jean Jaurès / 18 Rue Paul Vaillant Couturier 92140 CLAMART	* 01/01/2013	77	873 637	10 090	883 727
34 Place du Comte Haymon 91100 CORBEIL ESSONNES	* 01/01/2013	176	485 002	6 468	491 470
35 / 41 Rue du Général de Gaulle 95800 ENGHEN LES BAINS	* 01/01/2013	55	539 315	7 115	546 429
108 Grande Rue 77300 FONTAINEBLEAU	* 01/01/2013	130	701 790	9 702	711 492
1 Rue des Marchands 77400 LAGNY SUR MARNE	* 01/01/2013	124	477 688	6 080	483 768
53 Avenue Pierre Larousse 92240 MALAKOFF	* 01/01/2013	52	263 887	3 493	267 380
7 Place des Arts - Centre Commercial Joli Mai 92360 MEUDON LA FORET	* 01/01/2013	78	220 176	2 975	223 151
34 Ter Avenue du Maréchal Foch / Avenue Georges Clémenceau 93360 NEUILLY PLAISANCE	* 01/01/2013	88	344 282	4 269	348 551
142 Grande Rue Charles de Gaulle / 1 Rue Edmond 94130 NOGENT SUR MARNE	* 01/01/2013	39	478 698	6 727	485 425
6 Rue Boursier / 5 Rue Archangé 91400 ORSAY	* 01/01/2013	105	377 433	4 916	382 349
11 / 13 Rue du Général de Gaulle 78120 RAMBOUILLET	* 01/01/2013	72	391 449	5 045	396 495
198 Rue Houdan / Avenue de la Gare 92330 SCEAUX	* 01/01/2013	65	460 319	6 209	466 529
9 Avenue du Général de Gaulle 78140 VELIZY VILLACOUBLAY	* 01/01/2013	89	221 808	3 622	225 430
26 Avenue de Saint-Cloud / 19 Rue Georges Clémenceau 78000 VERSAILLES	* 01/01/2013	81	614 658	8 538	623 196
Pac La Rocade - Z.I. Sud 77120 COULOMMIERS	01/01/2013	1 683	2 550 000	0	2 550 000
35 / 37 Rue Emile Combes 78800 HOUILLES	01/01/2013	485	670 000	0	670 000
158 Avenue Charles de Gaulle 92700 COLOMBES	01/01/2013	658	2 460 000	0	2 460 000
60 / 62 Rue Maurice Thorez 92000 NANTERRE	01/01/2013	234	710 000	0	710 000
32 Rue d'Angiviller / 79 Avenue du Général de Gaulle 78120 RAMBOUILLET	01/01/2013	79	370 000	0	370 000
ZAC du Moulin - La Forge - Route de Pontault 77680 ROISSY EN BRIE	01/01/2013	678	815 395	0	815 395
13 Avenue de la Victoire 77100 MEAUX	01/01/2013	494	997 060	0	997 060
32 Avenue du Roule 92200 NEUILLY SUR SEINE	08/01/1987	32	182 939	0	182 939
2 Place du Sancerrois 78310 MAUREPAS	05/05/1988	205	198 184	39 179	237 363
38 / 44 Rue de la République / 1 Rue Fontaine 93200 SAINT-DENIS	17/10/1988	110	592 874	0	592 874
Zac du Petit Noyer 77340 PONTAULT COMBAULT	05/10/1989	952	1 088 913	0	1 088 913
4 Rue de Gisors 95000 PONTOISE	26/10/1989	104	152 449	30 566	183 015
Résidence Albert 1er 95600 EAUBONNE	05/12/1989	129	476 807	0	476 807
Rue de la Sablonnière 94460 VALENTON	28/06/1990	1 143	1 019 228	0	1 019 228
Avenue de la Grange 91330 YERRES	20/11/1990	956	508 678	112 469	621 148
Lieu-dit "Croix de Moisselles" 95460 EZANVILLE	17/01/1991	1 529	3 210 197	0	3 210 197
52 Rue Pottier 78150 LE CHESNAY	27/12/1991	193	474 421	10 214	484 635
1 Rue des Marchés 95490 VAUREAL	27/05/1992	1 139	1 924 349	0	1 924 349
32 Avenue Pierre Brossolette 92240 MALAKOFF	31/07/2009	5 910	20 602 286	0	20 602 286
Villa de l'Écluse - 1 Av du Gal de Gaulle 94700 MAISON-ALFORT	04/07/2008	284	914 110	0	914 110
27 et 29 Rue des Promenades 77320 LA FERTE GAUCHER	29/12/2010	1 845	1 670 000	0	1 670 000
La Motte - Rue Victor Baltard 77140 CLAYE SOUILLY	19/04/2011	6 139	14 004 790	283 300	14 288 090
360 Avenue du Général de Gaulle 92140 CLAMART (Indivision à 65%)	13/05/2011	5 210	13 114 249	217 560	13 331 809

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces totales (en m ²)	Prix hors taxes frais et droit (en €)	Frais d'acquisition (en €)	Total (en €)
35 Boulevard Victor Bordier 95370 MONTIGNY LES CORMEILLES	12/10/2012	3 901	4 450 000	0	4 450 000
27 Rue Trébois 92300 LEVALLOIS-PERRET	01/01/2013	58	390 000	0	390 000
38 Rue du Chemin de Fer 77400 LAGNY SUR MARNE	01/01/2013	77	280 000	0	280 000
15 Rue du Mont Valérien 92150 SURESNES	01/01/2013	229	525 000	0	525 000
Rue des Francs Sablons 78370 PLAISIR	01/01/2013	1 644	1 900 000	0	1 900 000
5 Boulevard Pierre Mendès France 77500 CHELLES	01/01/2013	177	520 000	0	520 000
2-8 Place Aribault - Avenue de la République 77340 PONTAULT-COMBAULT	01/01/2013	495	1 590 000	0	1 590 000
99-103 Boulevard de Stalingrad - Rue Jules Lagaisse 94400 VITRY SUR SEINE	01/01/2013	3 130	3 750 000	0	3 750 000
2 Avenue des Sablons Bouillants 77100 MEAUX	27/12/2018	380	2 451 500	185 509	2 637 009
14 Boulevard de l'Oise 95000 CERGY	27/12/2018	615	2 984 000	225 510	3 209 510
Sous-total commerce en région parisienne		54 028	112 806 582	1 230 176	114 036 757

Commerces en province

12 Rue Vasselot 35100 RENNES	01/01/2017	110	530 000	0	530 000
ZAC de Langueux 22360 LANGUEUX	01/01/2017	656	1 000 000	0	1 000 000
13 Place Gordaine 18000 BOURGES	01/01/2017	256	970 000	0	970 000
Centre Commercial Villevert 60300 SENLIS	01/01/2017	2 827	6 324 210	0	6 324 210
2/4/6 Place des Epars 28000 CHARTRES	01/01/2017	461	2 920 000	0	2 920 000
Centre Commercial Carrefour 76360 BARENTIN	01/01/2017	1 313	1 720 650	0	1 720 650
121 Boulevard de Valmy 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	01/01/2017	3 218	3 970 000	0	3 970 000
115 Cours Fauriel 42100 SAINT ETIENNE	01/01/2017	1 197	930 000	0	930 000
Centre Commercial de l'Isle d'Abeau 38300 BOURGOIN JALLIEU	01/01/2017	1 188	5 760 000	0	5 760 000
10/22 Rue de Bourgogne - 2/18 rue des Vies Vieilles 42300 ROANNE	01/01/2017	2 511	3 230 000	0	3 230 000
6 Rue Saint-François 29000 QUIMPER	01/01/2017	393	1 000 000	0	1 000 000
151 Avenue Jean Chaubet 31000 TOULOUSE	01/01/2013	857	920 000	0	920 000
Avenue de Bordeaux 47300 VILLENEUVE SUR LOT	01/01/2013	1 561	1 410 000	0	1 410 000
11 Parlement Sainte-Catherine 33000 BORDEAUX	01/01/2013	189	560 000	0	560 000
Centre Commercial du Centre Ville 45800 SAINT JEAN DE BRAYE	01/01/2013	285	590 000	3 659	593 659
24 Rue Pigacière 14000 CAEN	01/01/2013	269	310 000	0	310 000
Z.I. La République 86000 POITIERS	01/01/2013	989	450 000	0	450 000
Centre Commercial Givors II Vallées 69700 GIVORS	19/05/1989	1 600	1 950 000	7 165	1 957 165
3 Bis / 5 Route d'Olivet 45000 ORLEANS	01/01/2013	494	1 320 000	0	1 320 000
851 Avenue de la République 59700 MARCQ EN BARCEUL	01/01/2013	400	500 000	0	500 000
Centre Commercial ATLANTIS 44800 SAINT-HERBLAIN	01/01/2013	2 117	2 890 000	0	2 890 000
ZAC de la Condamine 34430 SAINT-JEAN DE VEDAS	01/01/2013	867	1 300 000	0	1 300 000
35/37 Rue du Jeu des Enfants 67000 STRASBOURG	01/01/2013	294	980 000	0	980 000
3 et 11 Place de l'Hôtel de Ville 60200 COMPIEGNE	* 01/01/2013	85	761 202	10 349	771 551
La Plagne du Haut - Le Sikkim 73210 MACOT LA PLAGNE	01/01/2013	196	780 000	0	780 000
1 Allée des Chênes 50190 PERIERS	01/01/2013	1 027	1 700 000	0	1 700 000
4 Rue du Général Leclerc 80000 AMIENS	01/01/2013	217	480 000	0	480 000
10 Boulevard Davout 89000 AUXERRE	01/01/2013	273	310 000	0	310 000
82/86 Boulevard Carnot 06400 CANNES	01/01/2013	382	1 247 625	0	1 247 625
19 Rue Jean Lecanuet 76000 ROUEN	01/01/2013	715	1 040 000	0	1 040 000
76 Boulevard d'Angleterre 85000 LA ROCHE SUR YON	01/01/2013	246	290 000	0	290 000
2 A 6 Rue Charles Saint-Venant 59000 LILLE	01/01/2013	52	290 000	0	290 000
12 Rue Fonvielle - Rue Paul Mériel 31000 TOULOUSE	01/01/2013	969	1 950 000	0	1 950 000
100 Cours Gambetta 69007 LYON	01/01/2013	578	1 240 000	0	1 240 000
15 Rue Lepouze 27000 EVREUX	01/01/2013	257	370 000	0	370 000
Route Nationale 45 - Avenue du 8 mai 1945 59176 MASNY-ECAILLON	01/01/2013	6 067	5 700 000	0	5 700 000
ZAC Confluence 69002 LYON	01/01/2013	1 300	4 619 799	0	4 619 799
ZAC des Livraindières - Lieu-dit Champrier des Vallées 28100 DREUX	01/01/2013	678	813 085	0	813 085
Lieu-dit "Vignes de la Justice" et "L'Abattoir" 47150 MONTFLANQUIN	01/01/2013	1 392	2 910 000	0	2 910 000
Lieu-dit "Le Clousy" - Rue Georges Clémenceau 85360 LONGEVILLE SUR MER	01/01/2013	1 453	3 800 000	0	3 800 000
La Gare 69440 MORNANT	01/01/2013	991	3 560 000	0	3 560 000
ZAC Parc de Tesan 30126 SAINT LAURENT DES ARBRES	01/01/2013	2 400	5 900 000	0	5 900 000

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces totales (en m ²)	Prix hors taxes frais et droit (en €)	Frais d'acquisition (en €)	Total (en €)
1/5/7 Avenue Forest et 29/31 Avenue Jean Jaurès 8000 CHARLEVILLE MEZIERES	01/01/2013	2 287	1 600 000	0	1 600 000
Plan de Campagne 13170 LES PENNES MIRABEAU	01/01/2013	854	790 000	0	790 000
1 Rue de la Hallebarde 45000 ORLEANS	01/01/2013	543	1 630 000	0	1 630 000
47 Rue Montbéliarde 1000 ST DENIS LES BOURG	01/01/2013	504	670 000	0	670 000
20-22 Rue de la Huchette 79300 BRESSUIRE	01/01/2013	179	350 000	0	350 000
Avenue des Bates 28100 DREUX	01/01/2013	447	570 000	0	570 000
ZA de Saint Martory 31360 PORTET SUR GARONNE	01/01/2013	873	870 000	0	870 000
ZAC Plein Sud 63170 AUBIERE	01/01/2013	871	1 570 000	0	1 570 000
ZAC du Clos aux Antes 76350 TOURVILLE LA RIVIERE	01/01/2013	1 173	1 127 368	0	1 127 368
11 Allée du Haut du Poitou 86360 CHASSENEUIL DU POITOU	26/07/2013	1 900	2 018 205	123 900	2 142 105
ZAC DU PASTRE II 13400 AUBAGNE	20/12/2013	3 714	7 760 000	481 400	8 241 400
Avenue Pierre Mendès France 45140 ST JEAN DE LA RUELLE	20/12/2013	2 000	3 405 942	212 100	3 618 042
50 Avenue des Fenots 28100 DREUX	23/05/2014	4 865	8 311 202	170 000	8 481 202
119 Rue Nationale 49300 CHOLET	29/09/2014	263	1 250 000	88 000	1 338 000
18 Rue Ernestale 62000 ARRAS	02/06/1986	57	136 975	27 393	164 368
Centre Commercial "Les Amandiers" 44230 SAINT SÉBASTIEN SUR LOIRE	25/09/1986	98	76 225	2 744	78 969
159 Rue Jean Zay 45800 SAINT JEAN DE BRAYE	01/01/2013	165	133 050	0	133 050
13 Place Gordaine 18000 BOURGES	12/06/1987	50	76 225	16 083	92 308
2 Rue Idrac 31000 TOULOUSE	03/07/1987	229	350 633	69 974	420 607
ZAC des Charrières - "L'Emeraude" 21800 QUETIGNY LES DIJON	28/04/1988	587	462 835	9 757	472 592
ZAC de la Condamine 34430 SAINT JEAN DE VEDAS	27/07/1988	482	359 475	7 851	367 326
Z.I. de la Vallée du Giers - Bâtiment F 69700 GIVORS	01/01/2013	450	322 430	0	322 430
ZAC des Clouzeaux 41410 SAINT GERVAIS LA FORET	27/10/1988	945	708 576	13 644	722 220
4 Rue Robert Turgot 79000 NIORT	10/03/1989	506	314 045	0	314 045
Zone Commerciale de Cora 60740 SAINT MAXIMIN	29/03/1989	1 300	1 218 023	25 764	1 243 787
Z.I. de la Vallée du Giers 69700 GIVORS	12/09/1988	437	320 988	7 165	328 153
Route des Romains 57100 THIONVILLE	01/06/1989	1 195	823 225	16 464	839 689
Boulevard de la Reine Jeanne - 13300 SALON DE PROVENCE	25/07/1989	1 890	1 210 140	24 849	1 234 989
Forum Sud - Centre Commercial du Parc - Route Nationale 9 11100 NARBONNE	30/11/1989	769	457 347	0	457 347
Centre Commercial "Les Clairions" 89000 AUXERRE	30/11/1989	955	649 516	12 653	662 169
Rue du Commerce 21800 QUETIGNY LES DIJON	30/01/1990	304	300 325	6 784	307 109
Lotissement "L'Aurélienne" 13200 ARLES	14/03/1990	1 000	625 041	12 958	637 999
Lotissement Mendès-France 79000 NIORT	15/05/1990	700	543 185	0	543 185
Parc d'Activités des Sablons 41350 VINEUIL	22/05/1990	400	254 072	5 946	260 017
ZAC de Monhauba - Résidence "Virgo" 64000 PAU-LESCAR	12/06/1990	1 157	981 406	9 757	991 163
Parc Commercial Nordaix 73100 AIX LES BAINS	19/06/1990	400	365 878	8 156	374 034
Parc d'Activités des Sablons 41350 VINEUIL	22/10/1990	392	249 462	0	249 462
Parc de l'Aérodrome - Rue Blériot - Bâtiment 3 68000 COLMAR	11/12/1990	1 274	858 212	0	858 212
Rue Lavoisier 59160 LOMME	15/02/1991	1 200	1 146 133	22 562	1 168 695
"Les Clairions" - 5 Rue des Fourneaux 89000 AUXERRE	30/11/1989	860	504 134	0	504 134
Allée des Ailes 03200 VICHY	14/02/1992	1 000	838 470	0	838 470
ZAC Saint-Michel 83130 LA GARDE	06/04/1992	1 151	1 040 007	20 886	1 060 893
16/22/24 Rue de la Regratterie 86000 POITIERS	26/10/1998	147	177 451	37 121	214 572
11 Boulevard de la Sagne 11430 GRUISSAN	09/01/2007	3 539	5 216 000	74 794	5 290 794
Avenue de l'Avenir 59680 VILLENEUVE D'ASCQ	31/07/2008	10 548	20 322 091	1 243 200	21 565 291
20 Rue Saint-Exupéry 38420 LE VERSOUD	11/12/2009	2 031	3 450 850	0	3 450 850
17 Avenue de Dordogne 24200 SARTLAT	11/12/2009	2 011	6 112 258	0	6 112 258
Avenue de la Croisette 2600 VILLERS-COTTERETS	11/12/2009	1 197	1 264 791	0	1 264 791
Z.I. des Wallons 2200 BRAINE	11/12/2009	886	966 908	0	966 908
63 Rue de Rome 53000 LAVAL	11/12/2009	1 241	1 994 084	0	1 994 084
Avenue du Château 63570 BRASSAC LES MINES	11/12/2009	1 522	1 270 497	0	1 270 497
36 Place Saint Pol 28400 NOGENT LE ROTROU	08/01/2010	1 306	885 687	0	885 687
4 Rue des Glières / 16 Rue Royale 74000 ANNECY	04/07/2008	1 705	8 152 582	0	8 152 582
ZAC de la Gibauderie / 3 Rue du Clos Marchand 86280 SAINT-BENOIT	01/12/2010	2 500	3 500 000	0	3 500 000
Avenue de la Mer 34400 LUNEL	28/12/2010	612	824 400	0	824 400
Rue Descartes 2000 CHAMBRY	28/12/2010	2 817	2 771 870	0	2 771 870
Avenue Louis Barthou / Rue Bellus Mareilhac 33000 BORDEAUX	28/12/2010	1 029	1 487 194	0	1 487 194
ZAC Grand Angles 30133 LES ANGLES	30/12/2010	7 650	10 154 151	0	10 154 151
ZAC Jaux de Venette, Rue des Métiers 60280 COMPIEGNE	10/10/2013	1 179	1 981 754	137 750	2 119 504
ZAC du Bas Terroir Rue de Tournai 59119 WAZIERS	02/07/2015	6 562	7 400 000	352 000	7 752 000
10-12 Rue du Temple 89000 AUXERRE	29/03/2016	420	684 893	75 500	760 393
25 Rue Thiers 64100 BAYONNE	30/09/2016	161	1 290 000	91 450	1 381 450
35 Rue du Sauvage 68100 MULHOUSE	16/12/2016	96	900 000	103 050	1 003 050
13 rue Michel Montaigne 33000 BORDEAUX	10/02/2017	328	3 225 000	290 489	3 515 489

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces totales (en m²)	Prix hors taxes frais et droit (en €)	Frais d'acquisition (en €)	Total (en €)
24 Rue Maurice Fonvielle 31000 TOULOUSE	01/01/2013	600	1 170 000	0	1 170 000
Rue Marcel Queria 35600 REDON	01/01/2013	518	560 000	0	560 000
Lieu-dit "Clos Bardy" 47500 FUMEL	01/01/2013	599	165 000	0	165 000
Lieu-dit "Bouy" 47500 FUMEL	01/01/2013	877	207 000	0	207 000
44-46 Rue de la République 8000 CHARLEVILLE MEZIERE	01/01/2013	534	950 000	0	950 000
41-43 Rue de la Victoire de la Marne 52000 CHAUMONT	01/01/2013	677	885 000	0	885 000
22 Rue des Toiles 2100 SAINT QUENTIN	01/01/2013	273	870 000	0	870 000
ZI de Domfront - Rte de Domfront 61100 FLERS	01/01/2013	2 541	2 415 363	0	2 415 363
17 rue du Président Edouard Herriot 69001 LYON	14/09/2018	493	3 950 000	260 372	4 210 372
14 Place d'Armes 59300 VALENCIENNES	14/12/2018	443	2 450 000	266 050	2 716 050
172 Boulevard Gustave Flaubert 63000 CLERMONT FERRAND	27/12/2018	397	2 872 000	199 800	3 071 800
Clos de la Cristole - 600 chemin de l'herbe - route nationale 7 84000 AVIGNON	27/12/2018	337	1 665 500	116 700	1 782 200
383 Route de Vienne 69200 VENISSIEUX	27/12/2018	480	2 180 000	152 200	2 332 200
2/4 avenue de l'Impératrice 64200 BIARRITZ	10/01/2019	105	1 300 000	89 767	1 389 767
336 avenue André Maginot 37100 TOURS	20/07/2020	5 270	7 500 000	668 809	8 168 809
Sous-total commerces en Province		147 387	239 717 641	5 577 015	245 294 656
Total commerces		213 672	456 023 249	9 983 649	466 006 898
Entrepôts et activités en province					
6 Rue Isabelle Eberhardt 31200 TOULOUSE	01/01/2013	4 166	6 878 294	0	6 878 294
Avenue Olivier Perroy 13790 ROUSSET	14/09/2010	6 212	9 489 000	0	9 489 000
Total entrepôts et activités		10 378	16 367 294	0	16 367 294
Totaux		264 948	559 161 858	11 467 546	570 629 404

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

Présentation des comptes annuels

État du patrimoine

	31/12/2020		31/12/2019	
	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	+	1 720 000,00	+	1 360 000,00
Amortissements droits réels	-	592 631,88	-	518 706,10
Concessions				
Amortissements concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissements de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	+	558 034 490,08	+	605 223 000,00
Immobilisations en cours				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	-	3 404 375,00	-	2 164 800,00
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	+	23 786 408,30	+	24 289 268,30
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Total I (placements immobiliers)		579 543 891,50		630 872 268,30
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées	+	4 855 108,05	+	4 855 108,05
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées	-	167 771,94	-	167 771,94
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
Total II (immobilisations financières)		4 687 336,11		4 687 336,11
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	+	29 021,52	+	29 021,52
Dépréciation des Immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+	11 741 613,64	+	11 741 613,64
Autres créances	+	1 632 018,61	+	1 632 018,61
Provision pour dépréciation des créances	-	4 598 398,08	-	4 598 398,08
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	+	2 819 758,91	+	2 819 758,91
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+	17 437 950,42	+	17 437 950,42
Total III (actifs d'exploitation)		29 061 965,02		29 061 965,02
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour Litiges et risques				
Dettes				
Dettes financières	-	66 632 366,65	-	66 632 366,65
Dettes d'exploitation	-	1 416 989,69	-	1 416 989,69
Dettes diverses	-	5 887 856,80	-	5 887 856,80
Dettes diverses/Distribution	-	8 597 714,85	-	8 597 714,85
Total IV (passifs d'exploitation)		- 82 534 927,99		- 82 534 927,99
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance	-	40 000,00	-	40 000,00
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	+	264 220,76	+	264 220,76
Total V (comptes de régularisation)		224 220,76		224 220,76
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)		530 982 485,40		545 192 924,72
Valeur estimée du patrimoine *		582 310 862,20		599 340 474,01

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

Analyse de la variation des capitaux propres

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	31/12/2020
Capital				
Capital souscrit	465 559 416,00		- 7 215 174,00	458 344 242,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission ou de fusion	137 491 975,68		5 803 644,00	143 295 619,68
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	- 41 199 140,79		- 9 657 425,60	- 50 856 566,39
Écarts d'évaluation				
Écarts de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés	- 20 952 379,53		- 2 493 953,14	- 23 446 332,67
Réserves				
Report à nouveau	4 084 492,22	208 561,14		4 293 053,36
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice N-1	30 891 286,04	- 30 891 286,04		
Résultat de l'exercice N			28 162 186,16	28 162 186,16
Acompte sur distribution				
Acomptes sur distribution N-1	- 30 682 724,90	30 682 724,90		
Acomptes sur distribution N			- 28 809 716,74	- 28 809 716,74
Acomptes sur liquidation				
Total général	545 192 924,72	0,00	- 14 210 439,32	530 982 485,40

État des engagements hors bilan

Engagements donnés	Montant
Aval et cautions bancaires	
Échéances VEFA restantes	
Garanties hypothécaires sur emprunts	37 120 745
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	
Instrument financiers de couverture du risque de taux	0
- Swap de taux sur emprunt hypothécaire	0
- Garantie de taux plafond sur emprunt hypothécaire	0
Total	37 120 745

Engagements reçus	Montant
Aval et cautions bancaires locataires	2 418 109
Crédit Révolving non tiré au 31/12/2020	8 478 083
Instrument financiers de couverture du risque de taux	0
- Swap de taux sur emprunt hypothécaire	0
- Garantie de taux plafond sur emprunt hypothécaire	0
Total	10 896 192

Compte de résultat

	Au 31/12/20	Au 31/12/19
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	37 619 656,55	39 578 698,01
Charges facturées	6 784 731,44	7 607 479,78
Autres revenus locatifs	357 454,07	265 583,44
Produits des participations contrôlées	621 783,22	531 134,90
Produits annexes		
Produits annexes	57 725,40	174 229,85
Reprises de provisions	2 164 800,00	2 235 000,00
Transferts de charges immobilières	1 495 762,67	1 249 492,63
Total I : Produits Immobiliers	49 101 913,35	51 641 618,61
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	6 784 731,44	7 607 479,78
Travaux de gros entretiens	365 878,00	1 516 201,43
Charges d'entretien du patrimoine locatif	495 589,25	682 597,88
Charges annexes		
Autres charges Immobilières	3 883 473,22	3 502 517,45
Dotations aux provisions pour gros entretiens	3 404 375,00	1 333 200,00
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	73 925,78	73 925,79
Dépréciations des titres de participations contrôlés		
Total II : Charges Immobilières	15 007 972,69	14 715 922,33
Résultat de l'activité immobilière (A=I-II)	34 093 940,66	36 925 696,28
Produits d'exploitation		
Transferts de charges d'exploitation	1 733 556,00	3 873 577,80
Divers produits d'exploitation	3,89	6,03
Rentrée sur créances irrécouvrables	61 682,82	141 430,32
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation		
Reprises de provision pour créances douteuses	1 615 681,27	1 247 113,46
Total I : Produits d'exploitation	3 410 923,98	5 262 127,61
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	3 444 229,62	3 621 504,85
Honoraires de souscription	1 733 556,00	3 873 577,80
Diverses charges d'exploitation	1 071 741,63	1 040 894,51
Pertes sur créances irrécouvrables	426 243,97	662 554,83
Dotations aux amortissements d'exploitation	53 739,81	53 739,81
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciation des créances douteuses	1 912 513,85	1 212 111,89
Total II : Charges d'exploitation	8 642 024,88	10 464 383,69
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (B=I-II)	- 5 231 100,90	- 5 202 256,08
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées	383 027,19	
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	45 079,40	26 097,49
Reprises de provisions sur charges financières		
Total I : Produits financiers	428 106,59	26 097,49
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	868 935,84	855 156,45
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	81 022,75	80 977,25
Dépréciations sur charges financières	167 771,94	
Total II : Charges financières	1 117 730,53	936 133,70
Résultat financier (C=I-II)	- 689 623,94	- 910 036,21
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	5 195,49	78 561,05
Reprise de provisions exceptionnelles		
Total I : Produits exceptionnels	5 195,49	78 561,05
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	16 225,15	679,00
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	16 225,15	679,00
Résultat exceptionnel (D=I-II)	- 11 029,66	77 882,05
Résultat de l'exercice (A+B+C+D)	28 162 186,16	30 891 286,04
Total Général	52 946 139,41	57 008 404,76

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	Exercice 2020		Exercice 2019	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
Droits réels				
Bureaux				
Locaux commerciaux	1 127 368	1 330 000	1 201 294	1 360 000
Entrepôts et activités				
Total	1 127 368	1 330 000	1 201 294	1 360 000
Terrains et constructions locatives				
Bureaux				
Locaux commerciaux	86 771 315	92 840 000	89 424 871	94 655 000
Entrepôts et activités	454 895 881	496 533 000	449 590 242	496 415 500
Entrepôts et activités				
Total	558 034 490	605 253 000	555 264 113	606 520 500
Immobilisations en cours				
Bureaux				
Locaux commerciaux				
Entrepôts et activités				
Participations contrôlées				
Titres de participation	23 786 408	24 289 268	10 200 000	10 767 657
Avances en compte courant et créances rattachées à des participations contrôlées				
Total	23 786 408	24 289 268	10 200 000	10 767 657
Total général	582 948 267	630 872 268	566 665 407	618 648 157

Titres de participation au 31 décembre 2020*

	Valeurs comptables (en K€)	Valeurs estimées (en K€)	Résultat (en K€)*	Capitaux propres (en K€)	Quote-part détenue
MCF Retail High Income	4 687	4 687	383	161 049	2,59 %

(*) Pour les fonds non contrôlés

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020, soumis à votre approbation, ont été établis dans le respect des dispositions figurant dans le Code monétaire et financier. Les règles comptables particulières applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, sont définies par l'arrêté du 7 juillet 2016 portant homologation du règlement n°2016-03 du 16 avril 2016 de l'Autorité des normes comptables.

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

Les états financiers annuels comprennent les documents suivants :

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

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié à la COVID-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2020.

Placements immobiliers

Les placements immobiliers sont constitués des actifs détenus directement ou indirectement par la SCPI. Ils peuvent prendre la forme soit de droits réels, de concessions, de constructions sur sol d'autrui, soit de terrains ou de constructions locatives y compris en l'état futur d'achèvement ou soit de titres financiers contrôlés.

Les terrains et constructions locatives qui constituent l'essentiel des placements immobiliers de la SCPI sont inscrits pour leur valeur d'acquisition, hors frais et hors droit, auxquels s'ajoutent les éventuels travaux réalisés. Les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner sont comptabilisés en moins de la prime d'émission.

Postérieurement à leur date d'entrée dans le patrimoine, les immeubles et les terrains ne font l'objet ni d'un amortissement, ni d'une dépréciation.

Valeurs vénales des immobilisations locatives

L'évaluation des immeubles est arrêtée par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation en valeur vénale des actifs immobiliers réalisée par BNP Paribas Real Estate Valuation France, expert immobilier indépendant. Celle-ci est reprise dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, pour sa valeur hors droits.

Les expertises immobilières ont été établies en conformité avec le rapport COB (AMF) du 3 février 2000 dit « Barthès de Ruyter » sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés faisant appel public à l'épargne.

Les immeubles sont évalués par les experts par le croisement de deux méthodes : la méthode par le revenu (l'expert retenant la méthode par la capitalisation du loyer net) recoupée avec la méthode par comparaison directe avec les prix des transactions constatés sur le marché sur des biens équivalents en nature et en localisation. Chaque immeuble fait l'objet d'une expertise tous les cinq ans incluant la visite du site, une actualisation de l'expertise étant réalisée annuellement au cours des quatre années restantes.

Dans le contexte économique actuel, la valorisation du patrimoine (détenu directement ou indirectement) a été établie conformément aux méthodes décrites dans la note d'information de la SCPI. Elle pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SCPI, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par les experts et arrêtées par la Société de Gestion sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

Évaluation des titres, parts et actions détenus par la SCPI

Les titres détenus par la SCPI sont comptabilisés pour leur coût historique d'acquisition. Leur valeur estimée correspond à leur actif net réévalué.

Plan pluriannuel d'entretien et provision pour gros entretiens

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

Évaluation des dépréciations sur créances immobilières

A chaque arrêté trimestriel et annuel, la Société de Gestion procède à une revue systématique des créances locataires impayées depuis plus de trois mois. Une provision pour dépréciation est constituée à hauteur de la créance impayée, après déduction éventuelle du dépôt de garantie ou de la caution, dès l'instant où il existe un risque de non-recouvrement.

- Concernant la comptabilisation des loyers, les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.

- Quant aux risques locatifs et aux créances clients, une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Plus et moins-values sur cession d'immeubles locaux

Les plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeuble sont directement comptabilisées dans les capitaux propres. Le solde créditeur peut être distribué après approbation par l'assemblée générale.

Prélèvements sur la prime d'émission

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

Compléments d'informations relatifs à l'état du patrimoine

État des immobilisations locatives

Éléments	Valeurs brutes au 01/01/2020	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2020
Droits réels	1 720 000,00			1 720 000,00
Concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Terrains et Constructions locatives	555 264 113,35	11 961 660,67	- 9 191 283,94	558 034 490,08
Immobilisations en cours				
Total	556 984 113,35	11 961 660,67	- 9 191 283,94	559 754 490,08

État des amortissements des immobilisations locatives

Éléments	Amortissement au 01/01/2020	Augmentation	Diminution	Amortissement au 31/12/2020
Droits réels	518 706,10	73 925,78		592 631,88
Concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Total	518 706,10	73 925,78		592 631,88

État des provisions liées aux placements immobiliers

Éléments	Provisions au 01/01/2020	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2020
Dépréciation exceptionnelle immobilisations locatives				
Gros entretiens	2 164 800,00	3 404 375,00	- 2 164 800,00	3 404 375,00
Provisions pour risques et charges				
Total	2 164 800,00	3 404 375,00	- 2 164 800,00	3 404 375,00

État des provisions pour gros entretiens

	Montant provision au 31/12/2019	Dotations		Reprises		Montant provision 31/12/2020
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	Vente d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	
Dépenses sur 2020	1 557 000			365 878	1 191 122	
Dépenses sur 2021	412 000		2 016 595		412 000	2 016 595
Dépenses sur 2022	124 200		876 080		124 200	876 080
Dépenses sur 2023	71 600		355 500		71 600	355 500
Dépenses sur 2024			130 400			130 400
Dépenses sur 2025			25 800			25 800
Total PGE	2 164 800		3 404 375	365 878	1 798 922	3 404 375

État des titres financiers

Éléments	Valeurs brutes au 01/01/2020	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2020
Immobilisations financières contrôlées	10 200 000,00	13 586 408,30		23 786 408,30
Immobilisations financières non contrôlées	4 999 956,57	- 0,00	- 144 848,52	4 855 108,05
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Total	15 199 956,57	13 586 408,30	- 144 848,52	28 641 516,35

État des échéances des créances et des dettes

Créances	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
Actifs immobilisés	29 021,52	29 021,52	
Créances locataires	7 143 215,56	7 143 215,56	
Autres créances	1 632 018,61	1 632 018,61	
Charges constatées d'avance			
Autres comptes de régularisation	264 220,76	264 220,76	
Total	9 068 476,45	9 068 476,45	

Dettes	Montants bruts	À un an au plus	À plus d'un an et 5 ans au plus	À plus de 5 ans
Dettes financières	66 632 366,65	22 855 384,97	5 044 778,08	38 732 203,60
Dettes d'exploitation	1 416 989,69	1 416 989,69		
Dettes diverses	5 887 856,80	5 887 856,80		
Dettes diverses / Distributions	8 597 714,85	8 597 714,85		
Produits constatés d'avance	40 000,00	40 000,00		
Total	82 574 927,99	38 797 946,31	5 044 778,08	38 732 203,60

État des provisions liées aux créances clients

Éléments	Provisions au 01/01/2020	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2020
Dépréciations des créances clients	4 301 565,50	1 912 513,85	- 1 615 681,27	4 598 398,08
Total	4 301 565,50	1 912 513,85	- 1 615 681,27	4 598 398,08

Compléments d'informations relatifs aux capitaux propres

État des capitaux propres

	Valeurs brutes au 01/01/2020	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2020
Capital	465 559 416,00		- 7 215 174,00	458 344 242,00
Prime d'émission	74 800 619,67	5 803 644,00		80 604 263,67
Prélèvement sur prime d'émission	- 38 512 558,52		- 9 657 425,60	- 48 169 984,12
Prime de fusion	62 691 356,01			62 691 356,01
Prélèvement sur prime de fusion	- 2 686 582,27			- 2 686 582,27
Plus ou Moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	- 20 952 379,53	444 533,40	- 2 938 486,54	- 23 446 332,67
Total	540 899 871,36	6 248 177,40	- 19 811 086,14	527 336 962,62

Affectation du résultat N-1

Éléments	Montants bruts 01/01/2020	Résultat N-1	Acomptes versés	Montants bruts 31/12/2020
Report à Nouveau	4 084 492,22	30 891 286,04	- 30 682 724,90	4 293 053,36
Total	4 084 492,22	30 891 286,04	- 30 682 724,90	4 293 053,36

Compléments d'informations relatifs au compte de résultat

Éléments	Valeurs 31/12/2020	Valeurs 31/12/2019	Variations
Autres Charges immobilières			
Charges locatives non récupérables	1 070 466,77	994 121,89	76 344,88
Frais d'acquisitions et d'arbitrages, honoraires divers	2 123 965,86	1 904 238,38	219 727,48
Impôts et taxes non récupérables	689 040,59	604 157,18	84 883,41
Total	3 883 473,22	3 502 517,45	380 955,77

Produits annexes immobiliers			
Produits annexes	57 725,40	174 229,85	- 116 504,45
Transfert de charges sur honoraires d'acquisitions	1 290 582,88	999 988,57	290 594,31
Transfert de charges sur honoraires de ventes	205 179,79	249 504,06	- 44 324,27
Total	1 553 488,07	1 423 722,48	129 765,59

Éléments	Valeurs 31/12/2020	Valeurs 31/12/2019	Variations
Autres Charges d'exploitation			
Honoraires divers (dont commissaires aux comptes, expert immobilier et dépositaire)	436 620,43	313 592,10	123 028,33
Impôts et taxes (CVAE, CFE, TVA déductible non récupérable)	568 857,84	624 876,22	- 56 018,38
Autres charges d'exploitation	66 263,36	102 426,19	- 36 162,83
Total	1 071 741,63	1 040 894,51	30 847,12

Produits d'exploitation			
Transfert de charges d'exploitation	1 733 556,00	3 873 577,80	- 2 140 021,80
Autres produits d'exploitation	3,89	6,03	- 2,14
Total	1 733 559,89	3 873 583,83	- 2 140 023,94

Événements postérieurs à la clôture de l'exercice

Les événements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de COVID-19 ont impacté lourdement l'économie française au cours de l'exercice 2020.

La mise en place de nouvelles mesures complémentaires liées à la troisième vague aura nécessairement des impacts sur le secteur immobilier dans son ensemble. Les accompagnements vis-à-vis des locataires continueront d'être suivis de très près par les équipes de gestion.

Au niveau de la SCPI FICOMMERCE, ces événements pourraient avoir un impact significatif sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus, la qualité de crédit des locataires et, dans certains cas, le respect des covenants bancaires.

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

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

	Montant total	Montant par part
Nombre de parts au 31/12/2020 : 2 995 714		
Placements immobiliers	584 231 227,61	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	-53 248 742,21	
Valeur comptable	530 982 485,40	177,25
Valeur vénale des immobilisations locatives	635 559 604,41	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	-53 248 742,21	
Valeur de réalisation	582 310 862,20	194,38
Commissions de souscription au moment de la reconstitution 10 % HT du prix de souscription	69 688 613,94	
Total	69 688 613,94	
Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice		
Frais de notaire et droit d'enregistrement 7,06 %	44 886 663,22	
Total	44 886 663,22	
Valeur de reconstitution	696 886 139,36	232,63

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

1. Le contrôle interne

1.1. Les sources réglementaires

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

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

1.2 LES PRINCIPES D'ORGANISATION

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

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

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

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

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

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

1.3 LE PILOTAGE DU DISPOSITIF DE CONTROLE INTERNE

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

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

1.4 LES ACTEURS DU DISPOSITIF DE CONTROLE INTERNE

1.4.1 Les acteurs du contrôle permanent

Les premiers acteurs du Contrôle Permanent sont :

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

Ces contrôles (opérationnels et hiérarchiques) sont désignés comme des contrôles permanents de 1^{er} niveau.

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

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

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

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

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

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

1.4.2 Les acteurs du contrôle périodique

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

2. Le contrôle externe

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

2.1 PAR LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

2.2 PAR LE COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

2.3 PAR LE DEPOSITAIRE

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

Les missions du dépositaire consistent notamment à :

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

3. Le contrôle des risques

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

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

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

Profil de risque :

Risque de contrepartie / crédit

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

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

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

Risque de liquidité – blocage du marché des parts

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

Risque de liquidité – risque sur emprunt bancaire

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

Risque de marché

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

Risque opérationnel

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

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011, dite « Directive AIFM », concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (« GFIA »), la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés.

Compte tenu de l'analyse de ces fonctions, **neuf (9) collaborateurs** ont été identifiés, pour l'exercice 2019-2020, comme preneurs de risque.

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

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

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

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

Le comité de rémunération, mis en place au niveau du Conseil d'Administration de FIDUCIAL Gérance, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an et la dernière réunion s'est tenue le 25 mai 2021. FIDUCIAL Gérance a mis en place une politique de rémunération conforme aux dispositions en matière

de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (dite "Directive AIFM").

Le montant total des rémunérations brutes (fixes et variables) versées par FIDUCIAL Gérance pour l'exercice 2019-2020 a représenté **2,8** millions d'euros pour un effectif de **59** personnes au 30 septembre 2020.

Ce montant total se décompose en :

- Montant total des rémunérations fixes versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : **2,6** millions d'euros, soit **93,66 %** du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.
- Montant total des rémunérations variables versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : **0,2** million d'euros, soit **6,34 %** du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.

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

Rapport du Conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs, Chers associés,

Conformément aux dispositions légales et aux statuts de notre Société, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport sur l'examen des comptes et la gestion de notre Société concernant l'exercice clos le 31 décembre 2020.

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

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

En considération de la dominante « commerce » de notre SCPI et des mesures restrictives d'exploitation visant les activités dites « non essentielles » prises par le gouvernement en vue d'endiguer la pandémie COVID-19, lesquelles mesures ont fortement impacté nos locataires dans l'exercice de leur activité, notre SCPI a montré une certaine résilience. Certes, son résultat net est en deçà de celui réalisé au titre de l'exercice 2019, cependant, elle se maintient par rapport aux autres SCPI à dominante « commerce », voire elle se trouve au-dessus du marché.

La superficie des 302 immeubles qui composent le patrimoine de notre SCPI au 31 décembre 2020 est de 264 948 m² ; ils sont occupés par 487 locataires. La valeur estimée de cet ensemble est de 635,6 M€, comprenant les participations ci-après, lesquelles représentent un total de 29 M€ :

- La participation de 60% dans le fonds de fonds immobilier Fidimmo,
- La participation de 35% dans la société Europa en Suisse,
- La participation dans le fonds MCF Retail High Income.

A périmètre constant, il est constaté une baisse de la valeur vénale des actifs de 1,5 % par rapport à 2019.

Le taux d'occupation financier s'établit cette année à 92,18 % (hors arbitrages, il serait de 93,95 %). Votre Conseil de Surveillance restera attentif à son évolution dans le cadre de la conjoncture économique et au vu du taux d'occupation financier du 4^{ème} trimestre 2020 résultant, notamment, de la vacance de deux (2) actifs importants, MALAKOFF et VILLENEUVE D'ASCQ, représentant environ 4 % des loyers de votre SCPI.

Par ailleurs, toutes les clauses d'indexation des loyers sont appliquées. Suite au premier confinement, la Société de Gestion a généralisé, à tous les locataires, le prélèvement automatique pour permettre un meilleur suivi. Elle a également réalisé un accompagnement de proximité en organisant des échéanciers de paiement au cas par cas en vue de les accompagner dans l'exercice de leur activité et leur permettre de résister au mieux aux difficultés économiques rencontrées. L'objectif de notre Société de Gestion a été de limiter au maximum les abandons de loyer de sorte que cinquante (50) annulations de loyer ont été octroyées correspondant à environ 10% des locataires et à 0,7 % des revenus totaux de la SCPI. Ces abandons de

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

Toutefois, il est à noter des procédures en recouvrement, nécessitant la comptabilisation de provisions pour dépréciation des créances douteuses, étant précisé que celles-ci sont en hausse par rapport à l'exercice 2019 (4 598 K€ contre 4 302 K€ en 2019) et résultant, notamment, des dépôts de bilan de VIVARTE, MARIO DESSUTI et JB MARTIN.

Votre Conseil de Surveillance se montre particulièrement vigilant sur les actions menées en vue de procéder à des arbitrages et ainsi nous séparer de locaux devenus trop difficiles à louer ou obsolètes. Conformément au plan d'arbitrages mis en place et en vue de redonner à notre SCPI une dynamique en se repositionnant sur des actifs plus pérennes et adaptés, notamment, en matière de normes techniques et environnementales, une dizaine d'actifs a été vendue au cours de l'exercice. Dans l'ensemble, le montant des arbitrages sur l'exercice 2020 s'élève à 6,9 M€ au-dessus des valeurs d'expertise mais en dessous des valeurs comptables.

Notre SCPI poursuit son développement par un programme d'investissements financé par les fonds provenant des arbitrages susmentionnés et ceux issus de l'émission de parts nouvelles. Pour mémoire, une ligne de crédit est par ailleurs en place pour permettre d'anticiper les achats d'actifs dans le cadre de l'augmentation de capital. C'est ainsi qu'en 2020, notre SCPI a fait l'acquisition de trois (3) nouveaux actifs représentant un rendement moyen d'environ 5,34 % acte en mains. L'ensemble des investissements représente un montant global de près de 25,6 M€ acte en main, étant précisé que notre SCPI a investi à hauteur de 35% dans une société gérant cinq retail parks exploités en Suisse.

Le montant des acquisitions a ainsi été supérieur au montant des arbitrages sur l'exercice 2020. Les investissements ont ainsi été financés au moyen de tirage sur le crédit revolving de manière à anticiper la collecte (21,5 M€).

Votre Conseil de Surveillance a examiné les comptes de la Société ainsi que les documents annexes nécessaires à l'accomplissement de sa mission au cours de sa réunion à distance du 25 mars 2021.

La Société de Gestion nous a proposé son projet de rapport annuel rendant compte des activités de la SCPI en 2020.

Les produits de l'activité immobilière (hors « autres revenus locatifs ») s'élèvent à 45 026 171,21 €, en baisse, de 5,64 % sur ceux de l'exercice 2019, intégrant des produits issus du fonds de fonds, Fidimmo, ainsi que de la participation MCF Retail High Income. Le résultat de l'exercice ressort à 28 162 186,16 €, en baisse de 8,83 % sur celui de l'exercice 2019. Le dividende de l'exercice est de 9,50 € par part avec un léger prélèvement sur le report à nouveau. Le nombre de parts au 31 décembre 2020 s'établissait à 2 995 714 parts, en baisse du fait de retraits supérieurs aux souscriptions, notamment dû à la sortie d'un institutionnel du fait de la liquidation d'une S.C.I., laquelle a également un impact dans d'autres SCPI gérées par d'autres sociétés de gestion et n'est ainsi pas liée au véhicule « FICOMMERCE ». Au

cours de l'exercice 2020, la collecte s'est tarie depuis le 1^{er} confinement et sa relance va faire l'objet d'un suivi par votre Conseil de Surveillance.

Suite à la collecte globale réalisée en 2020, il est à noter que les parts de notre SCPI ont enregistré des modifications dans leur répartition au capital. Elles sont en effet détenues au 31/12/2020 à hauteur de 59,42 %, soit 1 779 972 parts par des personnes physiques, à hauteur de 40,58 %, soit 1 215 742 parts par des personnes morales. La variation 2019 / 2020 est de -3,77 % pour les personnes physiques et de +1,63 % pour les personnes morales.

Le prix de souscription de la part est, depuis, le 1^{er} avril 2019, de 230 €. La valeur comptable, c'est à dire la valeur enregistrée dans le bilan comptable s'établit à 177,25 € par part. La valeur de réalisation, c'est-à-dire la somme de la valeur vénale des immeubles, telle qu'elle résulte de leur expertise annuelle, augmentée de la valeur nette des autres actifs de la Société s'établit à 194,38 € par part. La valeur de reconstitution, c'est-à-dire la valeur de réalisation augmentée de l'estimation des frais générés par une éventuelle reconstitution du patrimoine s'établit à 232,63 € par part.

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

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

Vous avez reçu un bulletin de vote. A titre exceptionnel et en considération de la crise sanitaire, l'Assemblée Générale se tient à distance. Nous vous conseillons, en conséquence, de cocher la case B et de donner pouvoir au Président du Conseil de Surveillance. Pour le cas où une nouvelle résolution se présenterait, nous vous invitons également à donner procuration au Président du Conseil de Surveillance et à cocher la case correspondante. C'est beaucoup de

formalisme mais le Code monétaire et financier est très contraignant sur ces dispositions de vote par procuration.

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

Cette année, vous êtes invités à élire quatre (4) membres du Conseil de Surveillance dont les mandats arrivent à échéance pour une durée de trois (3) années, conformément à l'article 18 des statuts, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2023. Les membres sortants sollicitent le renouvellement de leur mandat à l'exception des sociétés AFI.ESCA et SCI AVIP SCPI SELECTION que nous remercions vivement pour le travail accompli par leur représentant, Messieurs Olivier BARTHE et Pierre-Yves BOULVERT. A ce titre, nous précisons que Monsieur Pierre-Yves BOULVERT présente sa candidature à titre individuel ce qui ravit le Conseil de Surveillance vu son professionnalisme.

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

La crise sanitaire perdurant, celle-ci va encore impacter notre SCPI en 2021. Votre Conseil de Surveillance va suivre attentivement tous les indicateurs : collecte, taux d'encaissement, taux d'occupation financier, ..., l'objectif étant de maintenir sa résilience tout en accompagnant nos locataires en vue de passer et de sortir au mieux de cette crise qui, espérons, aura une fin.

Prenez soin de vous et de vos proches et en espérant que l'année 2022 nous permettra de nous revoir en présentiel. ■

CARDIF ASSURANCE VIE

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

Rapport sur les comptes annuels

SCPI FICOMMERCE
SCPI à Capital Variable
Au capital de 465 559 416€ au 31/12/2019
41, rue du Capitaine Guynemer
92400 Courbevoie

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels Exercice clos le 31 décembre 2020

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier FICOMMERCE,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI FICOMMERCE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la société de gestion le 26 mars 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la SCPI à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel de l'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note « Événements Postérieurs à la clôture de l'exercice » de l'annexe des comptes annuels concernant les événements liés à la crise sanitaire Covid-19 et les éventuels impacts significatifs sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus, la qualité de crédit des locataires et le respect des covenants bancaires.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

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

Comme précisé dans la note « Valeurs vénales des immobilisations locatives » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles.

Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement (et/ou indirectement) par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

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

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

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

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

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

Responsabilité de la société de gestion

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

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

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

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

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

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

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

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

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle. ■

Fait à Paris et Lyon, le 21 mai 2020

Les commissaires aux comptes

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS
Stéphane LIPSKI

Cabinet ESCOFFIER
Serge BOTTOLI

Rapport spécial

SCPI FICOMMERCE

SCPI à Capital Variable
Au capital de 465 559 416 € au 31/12/2019
41, rue du Capitaine Guynemer
92400 Courbevoie

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020)

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier FICOMMERCE,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

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

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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

CONVENTION SOUMISE A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

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

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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

1 - Commissions de souscriptions

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

Le montant inscrit en charge à ce titre pour l'exercice est de : 1 733 556 € HT.

2 - Commissions de gestion

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

Le montant inscrit en charge à ce titre pour l'exercice est de : 3 444 229,62 € HT.

3 - Commission de cession d'actifs immobiliers

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

Le montant inscrit en charge à ce titre pour l'exercice est de : 69 354,60 € HT.

4 - Commissions d'acquisition d'actifs immobiliers

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

Le montant inscrit en charge à ce titre pour l'exercice est de : 241 057,91 € HT.

5 - Commissions de suivi et de pilotage des travaux

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

Cette convention n'a pas trouvé à s'appliquer sur l'exercice 2020. ■

Fait à Paris et Lyon, le 21 mai 2020
Les commissaires aux comptes

CAILLIAU DEDOUT ET ASSOCIÉS
Stéphane LIPSKI

Cabinet ESCOFFIER
Serge BOTTOLI

Projet de texte des résolutions

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

Première résolution

- Fixation du capital social au 31 décembre 2020 -

L'Assemblée Générale,

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

arrête le capital social au 31 décembre 2020 à 458 344 242€.

Deuxième résolution

- Approbation des comptes annuels -

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,
- du rapport des Co-Commissaires aux Comptes,

sur l'exercice clos le 31 décembre 2020,

approuve, tels qu'ils lui ont été présentés, les comptes annuels ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

Troisième résolution

- Quitus à la Société de Gestion -

L'Assemblée Générale,

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

donne à la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance quitus entier et définitif de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Quatrième résolution

- Quitus au Conseil de Surveillance -

L'Assemblée Générale,

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

donne quitus entier et définitif de sa mission au Conseil de Surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Cinquième résolution

- Approbation de la dotation aux provisions pour gros entretiens et Affectation du résultat de l'exercice -

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance
- du rapport des Co-Commissaires aux Comptes,

1°/ approuve la dotation aux provisions pour gros entretiens pour un montant de 3 404 375,00€ ;

2°/ décide

après avoir constaté que :

- le bénéfice de l'exercice s'élève à 28 162 186,16 €
- auquel s'ajoute le compte « report à nouveau » qui s'élève à 4 293 053,36 €

■ formant ainsi un bénéfice distribuable de

32 455 239,52 €

de répartir une somme de **28 809 716,74€**, correspondant à 9,50€ par part, entre tous les associés, au prorata de leurs droits dans le capital et de la date d'entrée en jouissance des parts ;

3°/ prend acte que les quatre (4) acomptes trimestriels versés aux associés et à valoir sur la distribution décidée ce jour, en représentent l'exact montant. Aucun versement complémentaire ne sera nécessaire à ce titre ;

4°/ prend acte qu'après prélèvement de la somme de 647 530,58€ sur le compte « report à nouveau », celui-ci présente un solde créditeur de 3 645 522,78€.

Sixième résolution

- Approbation des valeurs réglementaires -

L'Assemblée Générale,

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

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

approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société qui s'élèvent au 31 décembre 2020 à :

■ valeur comptable :

530 982 485,40€, soit 177,25€ par part

■ valeur de réalisation :

582 310 862,20€, soit 194,38€ par part

■ valeur de reconstitution :

696 886 139,36€, soit 232,63€ par part.

Septième résolution

- Approbation des conventions réglementées -

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :

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

approuve les conventions qui y sont mentionnées.

Huitième résolution

- Élection de membres du Conseil de Surveillance -

L'Assemblée Générale,

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

Constatant que les mandats de membres du Conseil de Surveillance des sociétés dénommées « AFI.ESCA », « SCI AVIP SCPI SELECTION », « BTP PREVOYANCE » et « CARDIF ASSURANCE VIE » arrivent à expiration à l'issue de la présente Assemblée,

1°/ approuve l'élection de quatre (4) membres au Conseil de Surveillance et ce, pour une durée de trois (3) années, conformément à l'article 18 des statuts, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2023, parmi la liste des candidats ci-dessous;

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

■ Membres sortants se représentant

(par ordre alphabétique)

BTP PREVOYANCE

Association

SIRET : 784 621 468 00130

APE 8430A

Siège social : 7 rue du Regard – 75006 PARIS

Représentée par Monsieur Claude GALPIN

Détenant 47 555 parts

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 3

CARDIF ASSURANCE VIE

Société Anonyme

732 028 154 RCS PARIS

APE 6511Z

Siège social : 1 boulevard Haussmann – 75009 PARIS

Représentée par Monsieur Gilles SAINTE CATHERINE

Détenant 85 947 parts

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 1

■ Associés faisant acte de candidature

(par ordre alphabétique)

AAAZ

Société Civile Immobilière

490 714 458 RCS VERSAILLES

APE 6820B

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

78000 VERSAILLES

Représentée par Monsieur Serge BLANC

Détenant 216 parts

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 13

Monsieur Jean AUFFRAY

Né le 03 juillet 1979

Demeurant à SAINTE ANNE D'AURAY (56)

Détenant 45 parts

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

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 0

Monsieur Yves BOUGET

Né le 23 avril 1952

Demeurant à DINAN (22)

Détenant 850 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Kinésithérapeute libéral retraité depuis un (1) an – Ancien membre du Conseil de Surveillance au sein d'une clinique chirurgicale – Investisseur en SCPI depuis 40 ans – Président syndic copropriété – impliqué au sein d'un club services

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 2

Monsieur Pierre-Yves BOULVERT

Né le 04 septembre 1962

Demeurant à COURBEVOIE (92)

Détenant 100 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Responsable des participations immobilières minoritaires et du pilotage de la gestion externe d'un investisseur institutionnel

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 4

ENIOVA

Société civile

880 804 240 RCS NICE

APE 6820B

Siège social : 10, Rue Foncet – 06000 NICE

Représentée par Monsieur Bernard AVOINE

Détenant 430 parts

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 0

Monsieur Ronan LAUDEN

Né le 07 juin 1960

Demeurant à L'HUISSERIE (53)

Détenant 116 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Chargé de mission micro-finance au CENTRE INTERNATIONAL DU CREDIT MUTUEL – Vice-Président d'une association du secteur médico-social

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 1

MENHIR AEDIFICIUM

Société par Actions Simplifiée

801 754 086 RCS CRETEIL

APE 6820B

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

Dont le représentant permanent est Monsieur Lucien TULLIO

Détenant 146 parts

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 1

Monsieur Christophe de TESSIERES de BLANZAC

Né le 08 juillet 1969

Demeurant à ISSY-LES-MOULINEAUX (92)

Détenant 230 parts

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

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 0

Monsieur Thierry UNAL

Né le 11 septembre 1964

Demeurant à ASNIERES-SUR-SEINE (92)

Détenant 100 parts

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

Investisseur privé – Gérant de patrimoine

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 0

Monsieur Pascal VETU

Né le 03 août 1958

Demeurant à MOUGINS (06)

Détenant 80 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : PDG NORTIA SAS (Courtage et Assurance)

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 3

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

L'Assemblée Générale,

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

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



Société Anonyme au capital de 20 360 000 €
Siège Social : Paris La Défense - 41, rue du Capitaine Guynemer - 92925 La Défense Cedex
612 011 668 RCS Nanterre - www.fiducial-gerance.fr