

 FIDUCIAL  
GÉRANCE

# SCPI FICOMMERCE Proximité



82 Avenue de Wagram PARIS (17<sup>ème</sup>)  
Exemple d'un investissement déjà réalisé par la SCPI FICOMMERCE - ne préjuge pas des investissements futurs.



## Les chiffres clés au 31.12.2023 <sup>(1)</sup>



**606,9 M €**  
Capitalisation



**1986**  
Date de création



**4,61 %**  
Taux de distribution 2023 <sup>(2)</sup>



**289**  
Immeubles



**467**  
Locataires



**3,17 %**  
Taux de Rentabilité  
Interne sur 10 ans <sup>(3)</sup>

<sup>(1)</sup> Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

<sup>(2)</sup> Division du dividende brut, payée par le fonds pour le compte de l'Associé, versé au titre de l'année n par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable.

<sup>(3)</sup> Taux qui est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle. Il s'agit d'une métrique financière intégrant (i) le rendement courant et (ii) le rendement en capital.

## SCPI spécialisée en commerces en centre ville et retail parks

**FICOMMERCE** est une SCPI à capital variable, principalement investie en **commerces**. La politique d'investissement de la SCPI vise la recherche de rendement locatif au travers d'actifs immobiliers situés prioritairement en **Île-de-France, dans les grandes Métropoles Régionales et européennes**. Elle comprend majoritairement des **locaux commerciaux pieds d'immeuble et des retail parks à proximité des métropoles**.



**5,05 %**

Rendement Glissant <sup>(6)</sup>



**5,68 %**

Taux d'endettement constaté  
au 31.12.2023 ; les statuts  
prévoyant un maximum  
statutaire de 25 % fixé en  
Assemblée Générale



**96,22 %**

Taux d'Occupation  
Financier annuel  
moyen constaté  
en 2023 <sup>(7)</sup>



**8 ans**

Durée de placement  
recommandée



**Spécialisée**  
Commerces



**Labellisée**  
en 2024

<sup>(6)</sup> Rendement glissant intégrant le prix de part actuel à compter du 01.10.2023 calculé sur la base de la distribution effectuée en 2023.

<sup>(7)</sup> Montant total des loyers facturés rapporté au montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants. La méthodologie de calcul du TOF évolue à compter du 1<sup>er</sup> semestre 2022 et inclut notamment dans sa formule les franchises et les locaux sous promesse de vente.

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

Capital nominal **442 185 453 €**

**Prix de souscription <sup>(4)</sup> 210,00 €**

<sup>(4)</sup> Prix de souscription depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2023 dont commission de souscription incluse de 21,00 € HT, soit 10 % HT ou 25,20 € TTC, soit 12 % TTC.

Valeur de retrait **189,00 €**

Valeur de réalisation  
par part au 30.06.2024 **176,95 €**

Valeur de reconstitution  
par part au 30.06.2024 **211,38 €**

Revenus potentiels **trimestriels**

**Délais de jouissance** **1<sup>er</sup> jour du  
2<sup>ème</sup> mois**

Classification SFDR <sup>(5)</sup> **Article 8**

## Des convictions durables



FIDUCIAL Gérance intègre les enjeux du Développement Durable dans son activité d'investissement et de gestion d'actifs immobiliers pour le compte de tiers.

Dans ce cadre, la Société de Gestion s'est dotée d'une démarche d'Investissement Socialement Responsable (ISR), se traduisant par l'adoption d'une charte dédiée pour l'ensemble de ces activités et par la labellisation ISR de 80 % de ses SCPI.

Afin de respecter et de matérialiser cet engagement, FIDUCIAL Gérance a élaboré une politique d'engagement pour les parties prenantes clés de la gestion des immeubles :

1. Guide des bonnes pratiques pour améliorer les performances énergétiques ;
2. Sensibiliser les locataires aux énergies renouvelables ;
3. Intégrer des clauses ESG dans les baux commerciaux ;
4. Faire appel à des prestataires ou fournisseurs locaux à proximité des immeubles.

FIDUCIAL Gérance a aussi établi une Charte Fournisseur intégrant :

- Un engagement vertueux pour développer des conditions de travail respectant la dignité des femmes et des hommes ;
- Promouvoir la diversité ;
- Lutter contre la corruption ;
- Limiter et réduire l'impact environnemental ;
- Interdire toute forme de travail pouvant porter atteinte à la santé ou la sécurité des collaborateurs.

<sup>(5)</sup> Plus d'informations sont disponibles dans la documentation du produit sur notre site internet.





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

## Pourquoi investir ?

- **Investir dans l'immobilier à partir de 2 100 €** (montant minimum de 10 parts à 210 € /part) ;
- **Sélectionner** de nombreux immeubles et de nombreux locataires pour mutualiser le risque de contrepartie ;
- **Délai de jouissance** : une rentabilité financière prenant effet à partir du 1<sup>er</sup> jour du 2<sup>ème</sup> mois suivant la souscription.

## Risques associés

- **Immobilier** : l'évolution des prix du marché immobilier peut induire que la valorisation de revente des parts soit inférieure à celle d'acquisition ;
- **Gestion** : la performance présentée peut être inférieure à l'objectif en raison d'investissement moins performant ;
- **Financier** : liés au taux (inflation) et à l'endettement ;
- **Perte en capital** : le capital investi n'est pas garanti ;
- **Contrepartie** : risque de défaillance des locataires ;
- **Liquidité** : le délai de revente des actifs dépend du marché immobilier. La sortie de la SCPI (revente ou retrait) n'est pas garantie et n'est possible qu'en présence d'une contrepartie.

## Indicateur de risque (SRI)

Risque le plus faible

Risque le plus élevé



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

## Commissions / frais

- **Commission de souscription\*** : 10 % HT (12 % TTC) du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse ;
- **Commission de gestion\*** : 9,3 % HT (11,16 % TTC) des produits locatifs encaissés HT, et des produits financiers nets.

\* TVA au taux en vigueur.

Voir les autres frais dans la note d'information.

## Plus d'informations

Retrouvez les spécificités de la SCPI FICOMMERCE sur notre site fiducial-gérance.fr



94 Rue Saint Lazare PARIS (9<sup>ème</sup>)  
Exemple d'un investissement déjà réalisé  
par la SCPI FICOMMERCE -  
ne préjuge pas des investissements futurs.



## Avertissement

### Document à caractère promotionnel destiné aux clients non professionnels au sens de la directive MIF II

Ce document est exclusivement conçu à des fins d'information. Il ne doit pas être interprété comme un conseil en investissement, une offre de vente ou une incitation à effectuer un placement. En raison de sa simplification, ce document est partiel et les informations qu'il contient peuvent donc se révéler subjectives. Tout investissement en parts de SCPI comporte notamment des risques de marché, de perte en capital et de liquidité. La décision d'investir tient compte de toutes les caractéristiques et de tous les objectifs de la SCPI. Pour plus d'informations en particulier sur les frais et les profils de risques des fonds, veuillez-vous référer aux statuts, note d'information et document d'informations clés disponibles sur le site internet avant de prendre toute décision finale d'investissement.

La valeur d'un investissement en SCPI peut varier, à la hausse comme à la baisse, tout comme les revenus qui y sont attachés.

L'investissement comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti.

L'investissement concerne la souscription de parts de SCPI et non d'un actif sous-jacent donné.

Il s'agit d'un placement à long terme et la Société de Gestion recommande de conserver les parts pendant une période d'au moins 8 ans.

La liquidité du placement peut être limitée, la Société de Gestion ne garantit pas le rachat des parts.

Visa de l'Autorité des marchés financiers SCPI n°17-25 en date du 13 juillet 2017

## FIDUCIAL Gérance

- 2 milliards d'euros d'actifs sous gestion ;
- 8 SCPI, 1 fonds de fonds immobilier ;  
2 Groupements Forestiers d'Investissement  
et 6 Groupements Forestiers ;
- 30 400 Associés ;
- 630 000 m<sup>2</sup> d'actifs immobiliers gérés.



Société de gestion de portefeuille de FIA  
Agrément A.M.F. n° GP-08000009 du 27 mai 2008 et du 30 juin 2014  
41, avenue Gambetta - C.S. 50002 - 92928 Paris La Défense Cedex

## Pour en savoir +

01 49 97 56 33

[partenaires.fiducial.gerance@fiducial.fr](mailto:partenaires.fiducial.gerance@fiducial.fr)

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

Suivez nous sur  
LinkedIn



**FIDUCIAL** - Communication publicitaire non-contractuelle. Il convient de se référer au Document d'Informations Clés et à la Note d'Information avant de prendre toute décision d'investissement. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Photos © FIDUCIAL Gérance - Informations au 31.12.2023

Édition au 11.2024