



**FIDUCIAL**  
GÉRANCE

**Ficommerce**

**Rapport Annuel 2019**



# 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 31/12/2019 : 465 559 416 €  
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 10 juin 2020

---

### Exercice 2019

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.associes.scpi@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 – SOCIETE 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 FRANCE

1-3, Place Valhubert - 75013 PARIS



## 2019 : poursuite de la hausse de la performance globale

L'important travail engagé par votre Société de Gestion depuis plus de trois ans commence à porter ses fruits. Ainsi, les principaux indicateurs de FICOMMERCE sont en progression :

- L'évolution des résultats 2019 permet de maintenir la distribution à 10,50 € par part, soit un rendement de 4,57%.
- Le report à nouveau augmente.
- Le Taux d'Occupation Financier (TOF) moyen 2019 est en légère hausse en un an (92,8 % contre 91,3 %).
- Le prix de souscription de la part est passé de 228 à 230 €, le 1er avril 2019.

La sélection rigoureuse des investissements conjuguée à la vente d'actifs matures ou non stratégiques, alliée à une collecte volontairement maîtrisée contribuent à l'amélioration de la performance de votre SCPI investie en commerces.

Depuis le début de l'année 2020, les événements liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont déjà impacté l'économie française. Cette crise oblige à beaucoup de modestie sur les prévisions que nous pourrions établir pour les prochains trimestres.

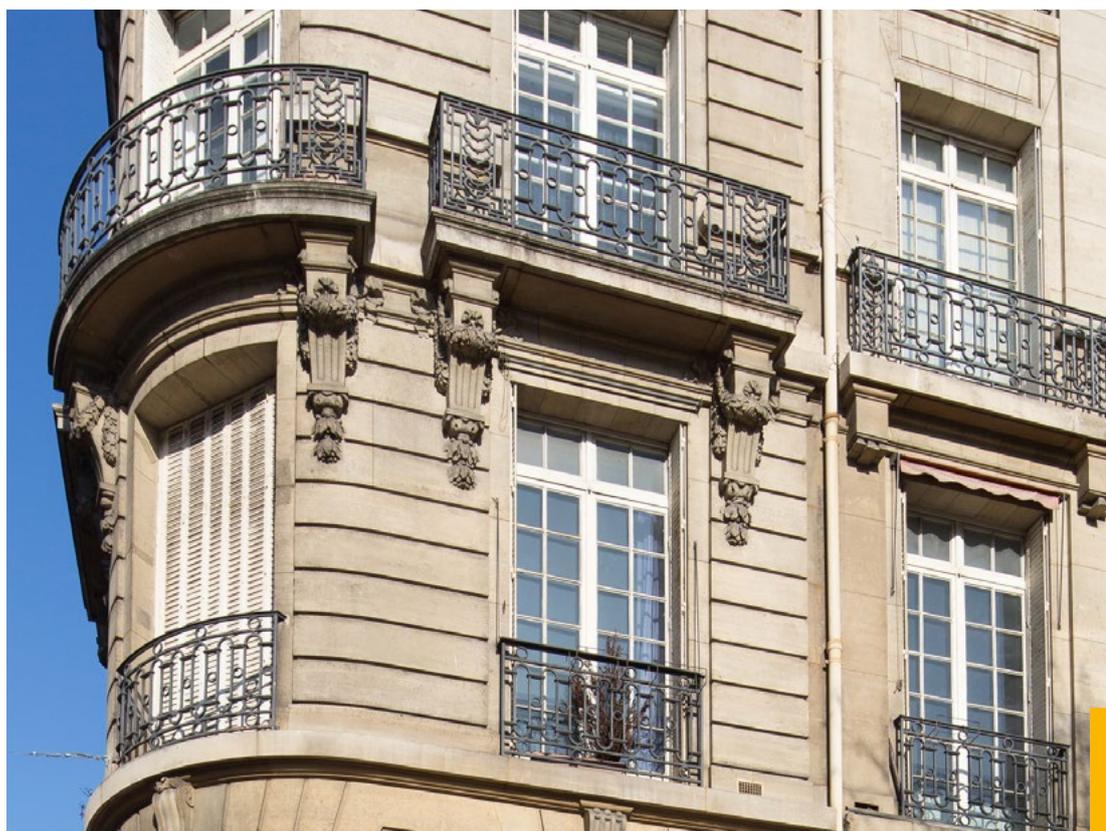
Au niveau de la SCPI FICOMMERCE, ces événements pourraient avoir un impact sur le montant des loyers perçus et sur la performance. A ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les conséquences à moyen et long terme.

Par ailleurs, lorsque l'épidémie sera derrière nous et que l'activité économique pourra reprendre progressivement, les fondamentaux de votre SCPI FICOMMERCE conduiront à une bonne résilience des performances. Les niveaux de trésorerie importants permettront en outre d'être particulièrement actifs pour saisir des opportunités immobilières, comme au sortir de la crise de 2008.

Les SCPI sont des produits de rendement avec un horizon d'investissement long terme et un sous-jacent immobilier solide et résistant qui devrait conserver son statut de « valeur refuge » au cours des prochaines années. Les SCPI continueront aussi à offrir à nos associés une bonne mutualisation des risques et une réduction de la volatilité des revenus même si ces derniers ne seront pas au niveau attendu en 2020.

Nous sommes toutefois convaincus que les revenus de vos SCPI resteront largement positifs afin de vous assurer une bonne rémunération, qu'ils vous protégeront de l'inflation et qu'ils seront, sur la durée, plus résilients que ceux de la plupart des autres classes d'actifs.

Nous vous souhaitons une bonne lecture du rapport annuel. ■



1, rue de Chazelles  
à Paris 17<sup>ème</sup>

# La SCPI en un clin d'œil

## Chiffres-clés au 31/12/2019

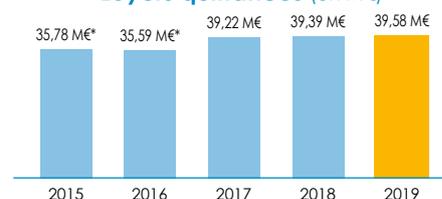
Capitalisation	699 860 560 €
Nombre de parts	3 042 872
Nombre d'associés	8 098
Valeur nominale de la part	153,00 €
Valeur de réalisation par part	196,92 €
Valeur de reconstitution par part	233,35 €
Prix de souscription au 31 décembre 2019	230,00 €
Prix de retrait au 31 décembre 2019	207,00 €
Périodicité de versement du dividende	trimestrielle

## FICOMMERCE

Catégorie	Commerces
Date de création	15/05/1986
Dividendes versés en 2019	10,50 € / part
TRI 10 ans 2019	5,33 %
Taux DVM 2019 <sup>(2)</sup>	4,57 %

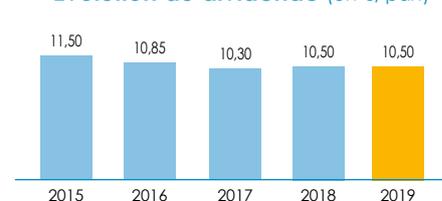
<sup>(2)</sup> Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) est la division : (i) du dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année, (ii) par le prix de souscription moyen de l'année.

### Loyers quittancés (en M€)



\* Avant fusion avec BTP immobilier

### Évolution du dividende (en €/part)

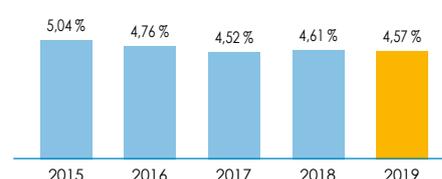


### Variation du prix de souscription (en €/part)



\* Prix de souscription de FICOMMERCE à compter du 1<sup>er</sup> avril 2019

### Évolution du taux DVM



## Patrimoine immobilier au 31/12/2019

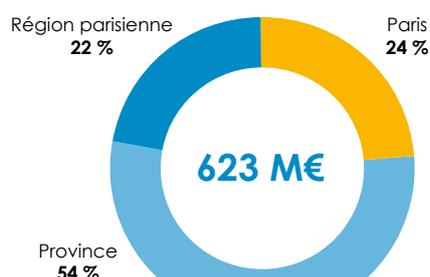
Nombre d'immeubles	310
Valeur vénale hors droits <sup>(1)</sup>	623 648 113 €
Taux d'occupation financier annuel	92,81 %
Loyers quittancés HT	39 578 698,01 €

<sup>(1)</sup> y compris parts dans Fidimmo et MCF Retail High Income

## Compte de résultat 2019 en € par part

Revenus locatifs	13,82 €	Charges non récupérables	1,19 €
		Charges d'exploitation	1,78 €
		Charges financières	0,32 €
Produits financiers	0,01 €	Résultat net	10,57 €
Résultat exceptionnel	0,03 €		

## Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2019



Répartition géographique



Répartition par destination

---

## Sommaire

---

Le marché immobilier en 2019 et les SCPI .....	page 6
Nos SCPI et le développement durable .....	page 7
Rapport de la Société de Gestion .....	page 8
Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion .....	page 18
Composition du patrimoine au 31 décembre 2019 .....	page 20
Présentation des comptes annuels .....	page 26
Annexe aux comptes annuels .....	page 30
Rapport du Conseil de Surveillance .....	page 34
Rapports des Co-Commissaires aux Comptes .....	page 36
Texte des résolutions .....	page 39



78 avenue Kléber  
à Paris 8<sup>ème</sup>

## Le marché immobilier en 2019

Le marché de l'investissement a atteint un nouveau record historique, avec un volume placé qui a dépassé pour la première fois la barre symbolique des 40 milliards d'euros. Ce chiffre est en hausse de 19% par rapport à celui déjà exceptionnel de 2018.

Les bureaux ont continué à progresser en valeur absolue, autour de 25 Md€, mais à un rythme moindre (+7%) que les autres classes d'actifs, la catégorie des bureaux en régions étant restée stable. La logistique et les locaux d'activités ont connu la progression la

plus forte, à +80%, avec plus de 6 Md€ placés.

Les commerces se sont nettement redressés, avec également 6 Md€ investis, soit une hausse de +37%, bienvenue après deux années de retail bashing.

Les actions de redéploiement des grandes enseignes, ainsi que le poids des liquidités disponibles, ont conduit à un résultat beaucoup plus conforme à ce que représente ce compartiment sur une longue période. La baisse des rendements s'est poursuivie, avec un taux prime bureaux à 2,80%

dans le QCA parisien, suivi par deux agglomérations à moins de 4%, Lyon et, pour la première fois, Bordeaux. Les autres métropoles régionales se situent entre 4% et 5%, hormis Strasbourg qui reste au-dessus de 5% pour le prime.

En commerces, le rendement prime s'est établi à 2,50%, en baisse par rapport à celui d'il y a 18 mois, signe d'un regain de confiance des investisseurs pour cette classe d'actifs. Ce constat est valable pour toutes les typologies de commerces, que ce soit le centre-ville, la périphérie ou les centres commerciaux. ■

## SCPI 2019 : nouvelle année record

Avec un total de 8,6 milliards €, la collecte nette globale des SCPI Immobilier d'entreprise a atteint un nouveau record annuel depuis la création de ce fond d'investissement, il y a plus de 40 ans. Après avoir marqué une pause l'an dernier (-19%), la croissance de la collecte nette s'est établie à +68% par rapport à l'exercice 2018 et + 36% par rapport à l'exercice 2017.

Au 31 décembre 2019, la capitalisation des SCPI Immobilier d'entreprise atteignait au total 65,1 milliards €, soit une augmentation de 17 % par rapport à fin 2018.

En 2019, les SCPI Immobilier d'entreprise ont vu leur taux de distribution atteindre 4,43 % (contre 4,34 % en 2018). Le niveau de revenus distribués par les SCPI leur permet de dégager une prime de risque en hausse (480 points de base au-dessus des emprunts d'Etat à 10 ans). En outre, la variation du prix moyen de

part (VPM) est également en hausse à +1,2% (contre +0,8% en 2018). Les SCPI ont réalisé pour 9,2 milliards € d'acquisitions en 2019 (+48%).

Sur l'année, les acquisitions se sont orientées sur les bureaux (63%), les locaux commerciaux (12%), la santé, les EHPAD et résidences de service pour seniors (10%), l'hôtellerie (4%), la logistique et locaux d'activité (6%). Si l'investissement dans les bureaux reste dominant, la tendance vers une diversification des stratégies d'investissement perdure en 2019. Il convient de souligner le retour en grâce de l'investissement dans les locaux commerciaux.

Ces performances ne doivent néanmoins pas masquer les importants défis que les sociétés de gestion doivent relever au cours des années à venir. Dans un environnement réglementaire de plus en plus exigeant, alors que les taux de rendement des investissements immobiliers sont à un niveau historiquement bas (voir

développements infra sur le marché immobilier) et que les renégociations de loyers se multiplient, les gérants de fonds devront plus que jamais maîtriser l'afflux massif de liquidités et garder une stratégie d'investissement immobilier rigoureuse et sélective.

Parallèlement, ils devront continuer à se mobiliser sur la mise en œuvre de plans d'arbitrages ambitieux et audacieux destinés à rajeunir le patrimoine parfois vieillissant de leurs SCPI tout en préservant, autant que faire se peut, leur rendement. Ce sont les gérants qui se seront adaptés à ces évolutions et qui auront anticipé ces défis qui pourront continuer à offrir à leurs associés un rendement attractif assorti, à terme, d'une perspective conséquente de revalorisation de leurs parts.

Enfin, les sociétés de gestion doivent relever dans les années à venir le défi majeur du Développement Durable. ■



Pleinement consciente de l'importance de concilier la performance financière attendue par les clients avec les nouveaux enjeux sociaux et environnementaux d'un monde en constante évolution, FIDUCIAL Gérance est soucieuse de sa responsabilité vis-à-vis de l'environnement et de ses parties prenantes (salariés, partenaires, sous-traitants et clients).

### AU NIVEAU ENVIRONNEMENTAL

Dans le domaine immobilier, l'empreinte environnementale est systématiquement intégrée aux cahiers des charges. Que ce soit pour obtenir un label écologique, pour réaliser des travaux d'économie d'énergie ou pour répondre à la réglementation du Grenelle II, FIDUCIAL Gérance fait appel aux partenaires techniques le plus qualifiés. Depuis 2018, FIDUCIAL Gérance a privilégié pour ses SCPI, des investissements responsables en se positionnant en majorité sur des immeubles neufs ou certifiés.

L'équipe de gestion immobilière réalise également une cartographie énergétique vivante du parc existant (performances énergétiques, gestion des déchets...).

FIDUCIAL Gérance exerce également son expertise dans la gestion courante et technique de Groupements Forestiers. Les 6 Groupements ainsi gérés, certifiés PEFC, contribuent à la gestion durable de nos forêts, à la préservation et à la valorisation du patrimoine français.

### AU NIVEAU SOCIÉTAL

Une charte fournisseur a été mise en place auprès des fournisseurs et des sous-traitants, mais également des sociétés de conseil, mandataires et conseillers en investissement financier autour de 5 engagements fondamentaux :

- 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 corruption tant vis-à-vis de ses fournisseurs ou sous-traitants que vis-à-vis de ses donneurs d'ordre,
- Réduction des impacts environnementaux liés à son 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).

Enfin, la société a adopté le code de conduite anticorruption Middlednext contre toutes les formes de corruption. Ce code fait désormais partie intégrante du règlement intérieur de l'entreprise.

### AU NIVEAU DE LA GOUVERNANCE

Les collaborateurs de FIDUCIAL Gérance s'engagent à respecter le code de déontologie de la société.

Concernant les Conseils de Surveillance des SCPI gérées, FIDUCIAL Gérance a mis en place un règlement intérieur intégrant un code de déontologie. Ce règlement intérieur s'inspire très fortement de celui édicté par l'ASPIM. ■

---

# 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 vous réunir en Assemblée Générale Ordinaire, **à huis clos**, sur le fondement de l'article 4 de l'ordonnance n°2020-321 du 25 mars 2020, dans le cadre de la présentation des résultats de l'exercice 2019, 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, la gestion locative, les acquisitions et arbitrages d'actifs ainsi que l'examen des comptes.

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 2019 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.

Vous aurez également à désigner quatre (4) membres du Conseil de Surveillance dans le cadre de son renouvellement partiel annuel.

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

- Fixation du capital social effectif au 31 décembre 2019,
- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2019,
- 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 Co-Commissaires aux Comptes sur les conventions visées à l'article L214-106 du Code Monétaire et Financier et approbation desdites 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 :

- Monsieur Olivier BLICQ,
- Monsieur Hubert MARTINIER,
- Monsieur Henri-Jacques NOUGEIN,
- La SOCIÉTÉ NOUVELLE DE RÉALISATIONS TECHNIQUES – SNRT, représentée par Monsieur Dominique CHUPIN.

Les membres du Conseil de Surveillance sortants se représentent.

Nous avons également reçu trois (3) candidatures recevables qui font l'objet d'une présentation dans le texte des résolutions ci-après.

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 (10ème) 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 (11ème) 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 40,1 M€ au 31 décembre 2019 n'incluant aucun tirage sur le crédit de trésorerie de 30 M€ 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 (12ème) 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 (8ème) 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.

En outre, nous soumettons à votre vote une résolution portant sur la fixation du montant maximum de la dotation du fonds de remboursement. Conformément à l'article 8 – 2° des statuts autorisant la mise en place d'un fonds de remboursement, il est proposé, conformément audit article, de fixer le montant de la dotation maximum à 10 000 000 € étant précisé **(i)** que le fonds de remboursement, s'il est mis en place, sera doté progressivement et ce, en fonction des demandes de retrait, **(ii)** que les modalités de fonctionnement dudit fonds (date de mise en place, montant de la dotation effective, limite annuelle, prix de remboursement de la part, date de paiement, ...) seront déterminés sur décision de la Société de Gestion après avis du Conseil de Surveillance.

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 et agréées par la Société de Gestion, telles qu'elles vous sont proposées.

**En raison de la tenue exceptionnelle à huis clos** de l'Assemblée Générale pour motif sanitaire, nous vous remercions par avance de bien vouloir nous retourner le formulaire de vote, dûment complété, daté et signé.

**Nous attirons votre attention sur le fait que les modalités d'organisation de l'Assemblée Générale pourraient évoluer en fonction des impératifs sanitaires et/ou légaux. En conséquence, les associés sont invités à consulter régulièrement la rubrique dédiée aux Assemblées Générales SCPI 2020 sur le site internet.**

Nous vous précisons que la tenue des assemblées générales à huis clos pour motif sanitaire signifie que lesdites assemblées se tiennent sans que les membres et les autres personnes ayant le droit d'y assister ne soient présents physiquement ou par conférence téléphonique ou audiovisuelle.

L'Assemblée Générale Ordinaire 2020 sera tenue 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 2019, il a été enregistré la souscription de 168 562 parts au nominal de 153 € et le retrait de 58 573 parts.

Par conséquent, le capital social a été augmenté de 109 989 parts au nominal de 153 € soit 16 828 317 € pour atteindre 465 559 416 € au 31 décembre 2019, répartis sur 3 042 872 parts sociales.

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

La collecte brute s'est élevée à 38 735 778 € au titre de l'exercice, sur la base d'un prix de souscription de 228 € puis de 230 € à partir du 1er avril 2019, et la capitalisation de FICOMMERCE a été portée à 699 860 560 € au 31 décembre 2019.

### Transactions hors marché

Au cours de l'année 2019, 1 096 parts ont été échangées sans l'intervention de la Société de Gestion.

### Mutation de parts

Au cours de l'année 2019, ce sont 44 339 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la Société de Gestion au titre de successions (166 dossiers représentant 37 773 parts) et de donations (25 dossiers représentant 6 566 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 2019, votre SCPI a réalisé 5 nouveaux investissements pour un prix global de 15.373 K€ acte en main et un rendement moyen de 5,80 % AEM.

Ces acquisitions portent tout d'abord sur deux boutiques de pieds d'immeubles, l'une à Biarritz, avenue de l'Impératrice, face à l'Hôtel du Palais, louée à la marque de maillots de bains Eres, pour un prix de 1.390 K€ AEM, l'autre à Paris, rue de Rennes, louée à l'enseigne discount Troifoerien, pour un prix de 2.763 K€ AEM.

Elles portent également sur deux immeubles de bureaux en régions, l'un à Schiltigheim, en périphérie de Strasbourg, multi-locataires, pour un prix de 2.745 K€ AEM, l'autre à Pessac, en périphérie de Bordeaux, également multi-locataires, pour un prix de 3.491 K€ AEM.

Enfin, votre SCPI a procédé fin 2019 à un investissement de 5.000 KF AEM dans le fonds MCF Retail High Income géré par Mata Capital. ■

Immeuble	Nature	Surface	Date d'acquisition	Locataire	Loyer	Prix acte en main
4 avenue de l'Impératrice - 64200 BIARRITZ	Commerce	105 m <sup>2</sup>	10/01/2019	Eres	65 K€	1.390 K€
3 allée d'Helsinki - 67300 SCHILTIGHEIM	Bureaux	1.511 m <sup>2</sup>	27/05/2019	Multi-locataires	185 K€	2.735 K€
Edison Park - 33600 PESSAC	Bureaux	1.722 m <sup>2</sup>	14/06/2019	Multi-locataires	225 K€	3.483 K€
99 rue de Rennes - 75006 PARIS	Commerce	100 m <sup>2</sup>	19/12/2019	Troifoerien	123 K€	2.765 K€
Mata Capital Fonds MCF High Income Retail	Commerce		28/12/2019		295 K€	5.000 K€
<b>Total</b>		<b>3.438 m<sup>2</sup></b>			<b>893 K€</b>	<b>15.373 K€</b>

## 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 2019 les immeubles suivants :

Immeuble (Villes)	Nature	Surface	Expertise au 31/12/2018	Date de vente	Prix vente NV
Lambersart	Commerce	234 m <sup>2</sup>	480 K€	30/01/2019	475 K€
Chavelot	Commerce	2.785 m <sup>2</sup>	400 K€	28/02/2019	400 K€
Malakoff	Bureaux	354 m <sup>2</sup>	860 K€	15/03/2019	885 K€
Cranves Sales	Commerce	1.000 m <sup>2</sup>	1 000 K€	25/04/2019	1.050 K€
Portefeuille INSIDE	Commerce	31.247 m <sup>2</sup>	21 425 K€	18/04/2019	19.603 K€
<b>Total</b>		<b>35 620 m<sup>2</sup></b>	<b>24 165 K €</b>		<b>22 413 K €</b>

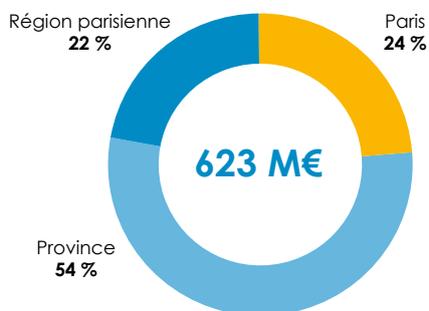
Postérieurement à la clôture, ont également été vendus les immeubles suivants :

Immeuble (Villes)	Nature	Surface	Expertise au 31/12/2019	Date de vente	Prix vente NV
Saint Etienne	Commerce	598 m <sup>2</sup>	370 K€	29/01/2020	384 K€
Fayet	Commerce	1.206 m <sup>2</sup>	770 K€	10/02/2020	773 K€
Saint Privat des Vieux	Bureaux	1.575 m <sup>2</sup>	800 K€	12/03/2020	1.150 K€
<b>Total</b>		<b>3 379 m<sup>2</sup></b>	<b>1 940 K €</b>		<b>2 307 K €</b>

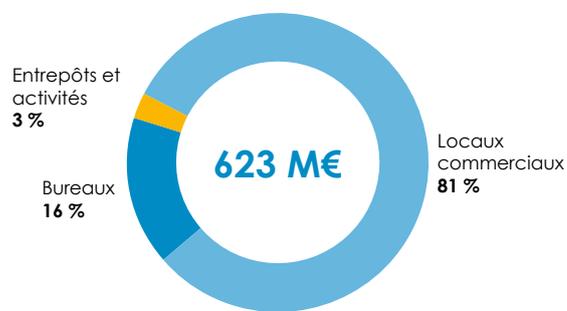
## Composition du patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2019, le patrimoine de votre Société totalise une superficie de 267 331 m<sup>2</sup>, réparti sur 310 immeubles. Le nombre de locataires s'élève à 502. 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 (81 % du patrimoine) situés en province (54 % 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 2019 par application des deux méthodes, par capitalisation du revenu net et par comparaison.

compris les 60 % de parts détenues dans le fonds de fonds immobilier Fidimmo pour un montant de 10 768 K€ et les 5.000 K€ investis en fin d'année dans le fonds MCF High Income Retail..

Globalement, la valeur vénale de l'ensemble du patrimoine au 31 décembre 2019 s'établit à 623 648 K€ hors droits, y

À périmètre constant, la valeur vénale des actifs ressort en hausse de 0,4 % par rapport à 2018.

	Bureaux (K€)	Locaux commerciaux (K€)	Entrepôts et activités (K€)	Total (K€) *
Paris	21 198	128 692	1 833	151 723
Région parisienne	16 174	121 555	268	137 997
Province	61 110	256 964	15 854	333 928
<b>Totaux</b>	<b>98 482</b>	<b>507 211</b>	<b>17 955</b>	<b>623 648</b>

\*y compris les parts détenues dans Fidimmo et dans MCF High Retail Income (15 768 K€)

Les valeurs estimées (623 648 K€) sont supérieures aux valeurs comptables (571 665 K€).

## Situation locative

Malgré un contexte économique peu favorable en 2019 et impacté par les mouvements sociaux, le volume des loyers quittancés s'est amélioré et est passé de 39 391,9 K€ en 2018 à 39 578,6 K€ en 2019, soit une hausse légère de 186,7 K€ représentant 0,47 % d'augmentation.

La signature des nouveaux baux au cours de l'année 2019 et les investissements de l'année ont permis de maintenir le niveau des loyers quittancés.

Au même titre que l'année précédente, 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. D'autres locataires sont conduits à déposer leur bilan dans le cadre de procédures collectives (redressement et liquidation judiciaires).

Les surfaces libérées en 2019 représentent 10 905 m<sup>2</sup> (en baisse de 7,9% par rapport à 2018) et portent principalement sur des surfaces commerciales situées dans des immeubles à Chasseneuil en Poitou (1 899 m<sup>2</sup>), à La Ferté gaucher (1 845 m<sup>2</sup>), Pontault Combault (952 m<sup>2</sup>), Nangis (747 m<sup>2</sup>), à Vauréal (474 m<sup>2</sup> + 63 m<sup>2</sup>) et des bureaux à Boulogne (385 m<sup>2</sup>).

## Relocations

Sur une année complète, le montant des loyers des relocations correspond à 1 007 276 € HT. Ces relocations ont porté sur une surface globale de 6 524 m<sup>2</sup> et portant principalement sur les immeubles de Roissy en brie (entrepôt de 678 m<sup>2</sup>), une surface commerciale à Paris (691 m<sup>2</sup>), à St Jean de Vedas (867 m<sup>2</sup>), aux Angles (1 778 m<sup>2</sup>, Redon (518 m<sup>2</sup>) et Lyon (493 m<sup>2</sup>).

Dans le cadre de la politique commerciale privilégiée depuis quelques années, des relations avec des grandes enseignes ont été renforcées (Arts et Festivités, Besson, Orange Bleue).

## Taux d'occupation financier (TOF)

2019	1 <sup>er</sup> trimestre	2 <sup>ème</sup> trimestre	3 <sup>ème</sup> trimestre	4 <sup>ème</sup> trimestre
En loyer	89,98 %	93,04 %	94,17 %	94,25 %

(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) 2019 par rapport à 2018

	2018	2019
TOF du 4 <sup>ème</sup> trimestre	90,47 %	94,25 %
TOF annuel moyen	91,27 %	92,81 % *

\* Taux d'occupation financier hors immeubles en arbitrage sur l'année 2019 : 95,74 %

Le taux d'occupation financier moyen en 2019 est en hausse de 1,5 point de pourcentage par rapport à 2018.

## Procédures contentieuses

### Immeuble Chemin des Espinaux- 30340 Saint-Privat-des-Vieux (Indivision)

Une procédure en Dommage Ouvrage est en cours devant le Tribunal de Grande Instance de Nîmes concernant l'immeuble situé à Saint Privat-des-Vieux en indivision à 50 % avec la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1. Ce litige porte notamment sur des désordres relevés sur l'installation de climatisation et de chauffage, ainsi que sur des infiltrations d'eau en sous-sol. Un expert judiciaire a été désigné pour déterminer l'origine de ces désordres. Dans le cadre de ce rapport, l'expert judiciaire fait porter aux Sociétés ayant réalisé les travaux l'essentiel de la responsabilité des désordres constatés et entérine le préjudice subi par les SCPI FICOMMERCE et ATLANTIQUE PIERRE 1.

À la suite du rapport déposé par l'expert judiciaire, la procédure suit son cours. L'affaire a été renvoyée à l'audience de mise en état du 27 avril 2017.

Pour permettre aux défendeurs de conclure, l'audience de mise en état a été renvoyée au 12 avril 2018, puis au 11 octobre 2018, puis au 24 janvier 2019.

Lors de l'audience du 24 janvier 2019, nous avons demandé, d'une part, la disjonction des réclamations portant sur l'installation de climatisation et de chauffage et sur les dysfonctionnements électriques et, d'autre part, un complément d'expertise sur les problèmes d'inondation. L'affaire a été renvoyée à l'audience de mise en état du 23 mai 2019. Le 17 octobre 2019, le TGI rejette la demande de complément d'expertise et la disjonction ce qui nous a obligés à solliciter la condamnation de tous les intervenants à nous indemniser

Nous avons en effet mandaté un bureau d'études techniques afin d'avoir une expertise extérieure à l'expertise judiciaire et un chiffrage estimatif. Le pré-rapport relève de multiples causes (construction, mise en œuvre, maintenance,...) et évalue à 240 K€ suite à la rédaction du CCTP. Nous rencontrons des difficultés à trouver des entreprises qui acceptent de répondre en raison de la pluralité des problématiques.

En décembre 2019, nous avons été informés de problèmes d'odeurs que le locataire n'avait pas déclaré précédemment. Nous avons lancé un rapport caméra qui constate des contre pentes et le défaut d'une ventilation primaire.■

## Travaux

### Travaux de gros entretiens couverts par des provisions

Réalisés pour un montant global de 1 516 K€ HT en 2019, 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 1er janvier 2017.

Les travaux les plus significatifs sont les suivants :

Immeuble	Nature des travaux	Montant (K€) HT
CC Malakoff	Rénovation de l'étanchéité de la terrasse (copropriété)	665
CC les arcades YERRES	Réfection partielle de la toiture et réfection enrobé Tere tranche	164
131 rue St Denis Paris	Débarras et démolition	221

Par ailleurs, votre société a procédé à divers travaux qui ont été immobilisés pour un montant de 765 k€. Les principaux travaux correspondent à :

- la création d'une installation électrique à MAISONS ALFORT pour un montant de 121 K€,
- la sécurisation des toitures, éclairage photovoltaïques et isolation thermique de la terrasse centrale aux ANGLES (30133) pour un montant de 292 K€,
- La création de divers locaux commerciaux brut de béton à LYON CONFLUENCE pour un montant de 47 K€,
- La conformité des trappes de désenfumage à NIORT pour un montant de 37 K€,
- La création d'une installation de climatisation/chauffage sur l'immeuble de la rue Sébastopol 75002 PARIS pour un montant de 68 K€. ■

## Compte de résultat au 31 décembre 2019

### Préambule

Les états financiers complets et détaillés de FICOMMERCE arrêtés au 31 décembre 2019 sont insérés en deuxième partie du présent rapport annuel.

### Principaux éléments constitutifs du résultat net au 31 décembre 2019.

Le résultat net de votre SCPI FICOMMERCE ressort à 30.891 K€ soit un niveau équivalent au résultat 2018.

Les loyers de la SCPI s'élèvent à 39.579 K€ à fin 2019 et s'inscrivent en légère hausse de 0,47 %, en liaison avec l'amélioration du taux d'occupation financier moyen sur l'année passant de 91,27% en 2018 à 92,85% en 2019.

Après prise en compte des charges immobilières, le résultat de l'activité immobilière de FICOMMERCE ressort à 36 926 K€ à un niveau stable par rapport à 2018. Les charges d'entretien courant sont en baisse de 108 k€ par rapport à 2018 alors que les travaux de gros entretiens couverts par la PGE sont en hausse de 1 334 k€. Ceux-ci ont concernés principalement les immeubles de Malakoff, les Arcades à Yerres, Saint Denis et Saint Benoit. Au 31 décembre 2019 l'impact net des travaux avec prise en compte de la dotation et reprise de provision s'élève à 1 297 k€ soit 3% des loyers quittancés, à un niveau équivalent à 2018.

Le résultat d'exploitation, autre que l'activité immobilière, ressort en perte de 5202k€. Les dotations nettes aux provisions pour dépréciation des créances douteuses et les pertes sur créances irrécouvrables sont en hausse sur l'exercice. Elle représente une charge nette de 486k€ représentant 1,23% des loyers contre une charge nette de 203k€, soit 0,51% des loyers en 2018. Les diverses charges d'exploitation augmentent de 125 k€, alors que les commissions de la société de gestion restent stables.

Le résultat financier poursuit son amélioration en raison de la baisse des charges financières passant de 1.022k€ à 936k€ sur l'exercice.

En synthèse, le résultat par part de FICOMMERCE au titre de l'année 2019 s'élève à 10,57€ contre 10,79€ en 2018, soit une baisse de 2% compte tenu de l'augmentation du nombre de parts moyen en jouissance émises pendant l'exercice écoulé. Afin de poursuivre la reconstitution du report à nouveau de votre SCPI, le dividende de l'exercice, proposé au vote des associés, s'élève à 10,50€ par part, faisant ressortir un taux de rendement sur le prix de souscription de 4,57%. ■

## Politique de rémunération

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 2018-2019, 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 prochaine réunion est fixée au 26 mai 2020.

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 2018-2019 a représenté 2,901 millions d'euros pour un effectif de 62 personnes au 30 septembre 2019.

Ce montant total se décompose en :

- Montant total des rémunérations fixes versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : 2,747 millions d'euros soit 94,7 %

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 : 0,154 million d'euros, soit 5,3 % 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 ».

## Dispositif de contrôle et de conformité

### 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 :

- Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, dans ses livres III et IV ;
- Le Code monétaire et financier, dans son Chapitre IV du Livre II ;
- 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 ;
- 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 :

- Exhaustivité du contrôle interne: il s'applique aux risques de toute nature et à toutes les activités de FIDUCIAL Gérance. Il s'étend à l'externalisation d'activités comme celles confiées aux délégataires. Cette couverture exhaustive des activités et des risques est recensée et pilotée au moyen d'une cartographie dédiée revue annuellement ;
- 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 ;

- 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 1er niveau et de 2<sup>e</sup> niveau) et des contrôles périodiques (dits de 3<sup>e</sup> niveau) ;

- Le maintien en conditions opérationnelles du plan de continuité d'activités (« 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 contrôle 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 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 contrôle 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

exercer 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 1er niveau.

Le contrôle permanent de 2<sup>e</sup> 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 une politique et des procédures de prévention et de gestion des conflits d'intérêt afin d'assurer la protection et la primauté des intérêts des clients de la Société de Gestion. A cet effet, la société est dotée d'une cartographie des conflits d'intérêt, 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<sup>e</sup> 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 les Commissaires aux Comptes

Les Commissaires aux Comptes auditent et vérifient les comptes de votre SCPI et opèrent aussi des revues périodiques du dispositif de contrôle interne mis en place au sein de la Société de Gestion.

### 2.3. Par le dépositaire

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

Conformément à la réglementation en vigueur, FIDUCIAL Gérance dispose d'une fonction de gestion des risques distincte. 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).■

# 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	3,40 %	20,64 %	0,29 %	24,33 %
Région parisienne	2,59 %	19,49 %	0,05 %	22,13 %
Province	9,80 %	41,20 %	2,54 %	53,54 %
<b>Totaux</b>	<b>15,79 %</b>	<b>81,33 %</b>	<b>2,88 %</b>	<b>100,00 %</b>

\* y compris les parts détenues dans Fidimmo (10 200 K€) et MCF High Income Retail (15 768 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
2015	370 866 492 €	17 845 526 €	2 423 964	7 391	2 613 685 €	228 €
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 €

\* 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 <sup>er</sup> 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
2015	55 958	2,38 %	0	N.S	2 743,20 €
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	-

\* 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

	2015	2016	2017	2018	2019
Dividende versé au titre de l'année <sup>(1)</sup>	11,50 €	10,85 €	10,30 €	10,50 €	10,50 €
dont % des revenus non récurrents	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier	228 €	228 €	228 €	228 €	228 €
Rentabilité de la part sur prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier	5,04 %	4,76 %	4,52 %	4,61 %	4,61 %
prix de part acquéreur moyen de l'année	228 €	228 €	228 €	228 €	229,80 €
Taux de distribution sur valeur de marché - DVM <sup>(2)</sup>	5,04 %	4,76 %	4,52 %	4,61 %	4,57 %
Report à nouveau cumulé par part <sup>(3)</sup>	1,20 €	0,94 €	0,96 €	1,12 €	1,34 €

<sup>(1)</sup> Avant prélèvement

<sup>(2)</sup> 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).

<sup>(3)</sup> 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)**

	2015	% du Total des Revenus	2016	% du Total des Revenus	2017	% du Total des Revenus	2018	% du Total des Revenus	2019	% du Total des Revenus
<b>Revenus</b>										
Receffes locatives brutes	15,28	99,72%	14,68	99,24%	13,91	88,56%	13,79	86,22%	13,82	88,08%
Produits financiers <sup>(1)</sup>	0,02	0,13%	0,04	0,24%	0,01	0,09%	0,02	0,11%	0,01	0,06%
Produits divers	0,02	0,15%	0,08	0,52%	1,78	11,35%	2,19	13,67%	1,86	11,86%
<b>Total</b>	<b>15,33</b>	<b>100%</b>	<b>14,79</b>	<b>100%</b>	<b>15,70</b>	<b>100%</b>	<b>16,00</b>	<b>100%</b>	<b>15,69</b>	<b>100%</b>
<b>Charges <sup>(2)</sup></b>										
Commission de gestion	1,40	9,14%	1,37	9,26%	1,30	8,30%	1,26	7,88%	1,24	7,90%
Autres frais de gestion	0,33	2,15%	0,28	1,89%	1,95	12,39%	1,80	11,23%	1,91	12,17%
Entretien du patrimoine	0,42	2,75%	0,47	3,18%	0,47	3,01%	0,34	2,12%	0,75	4,80%
Charges financières	0,63	4,08%	0,46	3,11%	0,42	2,70%	0,36	2,23%	0,32	2,04%
Charges locatives non récupérables	1,58	10,31%	1,31	8,86%	1,80	11,43%	1,70	10,65%	1,20	7,64%
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>4,36</b>	<b>28,42%</b>	<b>3,89</b>	<b>26,30%</b>	<b>5,94</b>	<b>37,83%</b>	<b>5,46</b>	<b>34,11%</b>	<b>5,42</b>	<b>34,55%</b>
Amortissements nets <sup>(3)</sup>	0,03	0,20%	0,05	0,34%	0,04	0,24%	0,02	0,12%	0,02	0,12%
Provisions nettes <sup>(3)</sup>	-0,19	-1,22%	0,35	2,37%	-0,72	-4,56%	-0,25	-1,53%	-0,30	-1,88%
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>-0,16</b>	<b>-1,02%</b>	<b>0,40</b>	<b>2,70%</b>	<b>-0,68</b>	<b>-4,32%</b>	<b>-0,23</b>	<b>-1,41%</b>	<b>-0,28</b>	<b>-1,77%</b>
<b>Total</b>	<b>4,20</b>	<b>27,40%</b>	<b>4,29</b>	<b>29,00%</b>	<b>5,26</b>	<b>33,51%</b>	<b>5,23</b>	<b>32,70%</b>	<b>5,14</b>	<b>32,78%</b>
<b>Résultat courant</b>	<b>11,13</b>	<b>72,62%</b>	<b>10,50</b>	<b>71,00%</b>	<b>10,44</b>	<b>66,50%</b>	<b>10,77</b>	<b>67,31%</b>	<b>10,54</b>	<b>67,22%</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>0,16</b>	<b>1,04%</b>	<b>0,18</b>	<b>1,22%</b>	<b>0,04</b>	<b>0,27%</b>	<b>0,02</b>	<b>0,13%</b>	<b>0,03</b>	<b>0,17%</b>
<b>Résultat net</b>	<b>11,29</b>	<b>73,66%</b>	<b>10,68</b>	<b>72,22%</b>	<b>10,48</b>	<b>66,77%</b>	<b>10,79</b>	<b>67,44%</b>	<b>10,57</b>	<b>67,39%</b>
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	-0,22	-1,46%	0,17	1,15%	-0,18	-1,15%	-0,28	-1,77%	-0,07	-0,45%
<b>Revenus distribués <sup>(1)</sup></b>	<b>11,50</b>	<b>75,10%</b>	<b>10,85</b>	<b>73,36%</b>	<b>10,30</b>	<b>65,62%</b>	<b>10,50</b>	<b>65,66%</b>	<b>10,50</b>	<b>66,93%</b>

<sup>(1)</sup> Avant prélèvement

<sup>(2)</sup> Hors amortissements prélevés sur la prime d'émission

<sup>(3)</sup> Dotation de l'exercice diminuée des reprises

**Tableau 6 - Emploi des fonds**

	Total au 31/12/2018	Durant l'année 2019	Total au 31/12/2019
Fonds collectés	593 576 270	29 774 109	623 350 379
+ Emprunts (hors ligne de crédit de trésorerie confirmée)	41 755 203	-1 700 663	40 054 540
+ Cession d'immeubles	36 973 716	39 139 650	76 113 366
- Acquisitions d'immeubles et travaux immobilisés	-632 620 924	-15 335 270	-647 956 194
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	-38 847 271	-8 012 606	-46 859 877
- 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	-3 993 041	-16 959 338	-20 952 380
<b>Sommes restant à investir</b>	<b>-17 794 298</b>	<b>26 905 882</b>	<b>9 111 584</b>

**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)
<b>Tranche de retard de paiement</b>												
Nombre de factures	17					883	5					2 113
Montant des factures en €	1 095 728	14 344	14 163	19 049	294 800	342 357	104 107	3 593 293	114 854	62 724	9 259 288	13 030 159
Pourcentage des achats de l'exercice	6,09%	0,08%	0,08%	0,11%	1,64%	1,90%						
Pourcentage du CA de l'exercice							0,19%	6,47%	0,21%	0,11%	16,68%	23,48%

## Composition du patrimoine

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces totales (en m <sup>2</sup> )	Prix hors taxes frais et droit (en €)	Frais d'acquisition (en €)	Total (en €)
<b>Bureaux à Paris</b>					
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
<b>Sous-total bureaux à Paris</b>		<b>2 516</b>	<b>15 736 605</b>	<b>685 300</b>	<b>16 421 905</b>

<b>Bureaux en région parisienne</b>					
Avenue de la Libération 77000 MELUN	04/03/1991	874	1 612 103	0	1 612 103
4 Rue Stéphane Mory 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 BILLAN COURT	01/01/2017	385	1 362 500	0	1 362 500
<b>Sous-total bureaux en Région Parisienne</b>		<b>4 647</b>	<b>13 932 143</b>	<b>0</b>	<b>13 932 143</b>

<b>Bureaux en province</b>					
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
Chemin des Espinaux 30340 SAINT PRIVAT DES VIEUX (Indivision à 50 %)	27/07/2006	1 575	2 667 576	46 716	2 714 292
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
<b>Sous-total bureaux en Province</b>		<b>35 310</b>	<b>59 756 124</b>	<b>845 313</b>	<b>60 601 437</b>
<b>Total bureaux</b>		<b>42 473</b>	<b>89 424 871</b>	<b>1 530 613</b>	<b>90 955 484</b>

<b>Commerces à Paris</b>					
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	290 000	0	290 000
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 Maquet 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 Montenotte / 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 Pallkao / 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	1 271 510	0	1 271 510
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

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces totales (en m <sup>2</sup> )	Prix hors taxes frais et droit (en €)	Frais d'acquisition (en €)	Total (en €)
31 Rue Fontaine 75009 PARIS	01/01/2013	48	345 000	0	345 000
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
<b>Sous-total commerces à Paris</b>		<b>12 074</b>	<b>99 750 077</b>	<b>2 824 058</b>	<b>102 574 135</b>

#### Commerces en région parisienne

ZAC du Plateau - 94500 CHAMPIGNY SUR MARNE	01/01/2017	1 339	1 676 610	0	1 676 610
39 Boulevard Bordier - 95370 MONTIGNY LES CORMELLES	01/01/2017	2 019	4 400 000	0	4 400 000
120/128 Avenue de Fontainebleau - 94270 LE KREMLIN BICETRE	01/01/2017	248	510 000	0	510 000
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
27/29 Rue Jean Jaurès 94240 L'HAY LES ROSES	01/01/2013	45	140 000	0	140 000
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 LAISANCE	* 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	3 202 027	0	3 202 027
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	20 414 871	0	20 414 871
Villa de l'Ecluse - 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

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces totales (en m <sup>2</sup> )	Prix hors taxes frais et droit (en €)	Frais d'acquisition (en €)	Total (en €)
La Motte - Rue Victor Baltard 77140 CLAYE SOUILLY	19/04/2011	6 139	13 847 325	283 300	14 130 625
360 Avenue du Général de Gaulle 92140 CLAMART (Indivision à 65 %)	13/05/2011	5 210	13 114 249	217 560	13 331 809
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
<b>Sous-total commerce en région parisienne</b>		<b>54 321</b>	<b>113 073 941</b>	<b>1 230 176</b>	<b>114 304 116</b>

#### 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	6 300 000	0	6 300 000
2/4/6 Place des Epars - 28000 CHARTRES	01/01/2017	629	3 220 000	0	3 220 000
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
14 Avenue Pablo Picasso 01000 BOURG EN BRESSE	01/01/2013	1 200	1 380 000	0	1 380 000
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
Route Nationale 10 - Rue Marcel Dassault 37170 CHAMBRAY LES TOURS	01/01/2013	1 178	1 747 650	0	1 747 650
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
Tour de Bretagne - 1 Rue du Pont Sauvetout 44000 NANTES	01/01/2013	192	275 000	0	275 000
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

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces totales (en m <sup>2</sup> )	Prix hors taxes frais et droit (en €)	Frais d'acquisition (en €)	Total (en €)
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
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	1 201 294	0	1 201 294
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	3 400 000	212 100	3 612 100
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 Manoir Saint-Lô 44000 NANTES	25/09/1986	115	109 763	3 506	113 270
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
1 et 3 Rue du Bois des Roses - Le Forum Picardie 02100 FAYET	31/12/1988	1 206	628 730	0	628 730
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
Lotissement "La Brûlée" - Route Nationale 10 37170 CHAMBRAY LES TOURS	22/09/1989	1 311	929 482	0	929 482
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
Rue Emile Zola - "Le Marmara" 42000 SAINT ETIENNE	12/06/1990	598	503 082	10 793	513 875
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 SURLAT	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

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 €)
ZAC Grand Angles 30133 LES ANGLES	30/12/2010	7 650	10 059 511	0	10 059 511
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
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	2 412 399	0	2 412 399
17 rue du Président Edouard Herriot 69001 LYON	14/09/2018	493	3 880 000	260 372	4 140 372
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
<b>Sous-total commerces en Province</b>		<b>148 085</b>	<b>237 967 519</b>	<b>4 922 506</b>	<b>242 890 025</b>
<b>Total commerces</b>		<b>214 480</b>	<b>450 791 536</b>	<b>8 976 740</b>	<b>459 768 276</b>
<b>Entrepôts et activités en province</b>					
6 Rue Isabelle Eberhardt 31200 TOULOUSE	01/01/2013	4 166	6 760 000	0	6 760 000
Avenue Olivier Perroy 13790 ROUSSET	14/09/2010	6 212	9 489 000	0	9 489 000
<b>Total entrepôts et activités</b>		<b>10 378</b>	<b>16 249 000</b>	<b>0</b>	<b>16 249 000</b>
<b>Totaux</b>		<b>267 331</b>	<b>556 465 407</b>	<b>10 507 353</b>	<b>566 972 760</b>

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

# Présentation des comptes annuels

## État du patrimoine

	31/12/2019		31/12/2018					
	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)				
<b>Placements immobiliers</b>								
<b>Immobilisations locatives</b>								
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	+	1 720 000,00	+	1 360 000,00	+	1 720 000,00	+	1 560 000,00
Amortissements droits réels	-	-518 706,10	-	-	-	-444 780,31	-	-
Concessions								
Amortissements concessions								
Constructions sur sol d'autrui								
Amortissements de constructions sur sol d'autrui								
Terrains et constructions locatives	+	555 264 113,35	+	606 520 500,00	+	584 068 450,37	+	618 147 000,00
Immobilisations en cours								
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>								
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives								
Gros entretiens	-	-2 164 800,00	-	-	-	-3 066 600,00	-	-
Provisions pour risques et charges								
<b>Titres financiers contrôlés</b>								
Immobilisations financières contrôlées	+	10 200 000,00	+	10 767 656,54	+	10 200 000,00	+	10 200 000,00
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées								
Provisions pour risques et charges								
<b>Total I (placements immobiliers)</b>		<b>564 500 607,25</b>		<b>618 648 156,54</b>		<b>592 477 070,06</b>		<b>629 907 000,00</b>
<b>Immobilisations financières</b>								
Immobilisations financières non contrôlées	+	4 999 956,57	+	4 999 956,57				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées								
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								
<b>Total II (immobilisations financières)</b>		<b>4 999 956,57</b>		<b>4 999 956,57</b>				
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>								
<b>Actifs immobilisés</b>								
Associés capital souscrit non appelé								
Immobilisations incorporelles								
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	+	29 416,93	+	29 416,93	+	29 612,65	+	29 612,65
Dépréciation des Immobilisations financières autres que les titres de participations								
<b>Créances</b>								
Locataires et comptes rattachés	+	11 907 635,84	+	11 907 635,84	+	9 218 798,38	+	9 218 798,38
Autres créances	+	1 073 897,14	+	1 073 897,14	+	820 158,30	+	820 158,30
Provision pour dépréciation des créances	-	-4 301 565,50	-	-4 301 565,50	-	-4 336 567,07	-	-4 336 567,07
Valeurs de placement et disponibilités								
Valeurs mobilières de placement	+	7 765 852,34	+	7 765 852,34	+	6 121 161,16	+	6 121 161,16
Fonds de remboursement								
Autres disponibilités	+	20 133 462,20	+	20 133 462,20	+	9 690 246,82	+	9 690 246,82
<b>Total III (actifs d'exploitation)</b>		<b>36 608 698,95</b>		<b>36 608 698,95</b>		<b>21 543 410,24</b>		<b>21 543 410,24</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>								
Provisions pour Litiges et risques								
<b>Dettes</b>								
Dettes financières	-	-47 746 261,63	-	-47 746 261,63	-	-61 248 599,47	-	-61 248 599,47
Dettes d'exploitation	-	-1 212 368,60	-	-1 212 368,60	-	-820 390,80	-	-820 390,80
Dettes diverses	-	-3 946 002,69	-	-3 946 002,69	-	-3 525 221,33	-	-3 525 221,33
Dettes diverses/Distribution	-	-8 329 665,70	-	-8 329 665,70	-	-8 280 590,60	-	-8 280 590,60
<b>Total IV (passifs d'exploitation)</b>		<b>-61 234 298,62</b>		<b>-61 234 298,62</b>		<b>-73 874 802,20</b>		<b>-73 874 802,20</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>								
Charges constatées d'avance								
Produits constatés d'avance					-	-335 179,62	-	-335 179,62
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	+	317 960,57	+	317 960,57	+	371 700,38	+	371 700,38
<b>Total V (comptes de régularisation)</b>		<b>317 960,57</b>		<b>317 960,57</b>		<b>36 520,76</b>		<b>36 520,76</b>
<b>Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)</b>		<b>545 192 924,72</b>		<b>599 340 474,01</b>		<b>540 182 198,86</b>		<b>577 612 128,80</b>
<b>Valeur estimée du patrimoine *</b>				<b>599 340 474,01</b>				<b>577 612 128,80</b>

\* 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 01/01/2019	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	31/12/2019
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	448 731 099,00		16 828 317,00	465 559 416,00
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
Primes d'émission ou de fusion	124 546 183,68		12 945 792,00	137 491 975,68
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-33 186 534,62		-8 012 606,17	-41 199 140,79
<b>Écarts d'évaluation</b>				
Écarts de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable</b>				
<b>Plus ou moins values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés</b>	-3 993 041,42		-16 959 338,11	-20 952 379,53
<b>Réserves</b>				
Report à nouveau	3 274 566,65	809 925,57		4 084 492,22
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice N-1	30 906 339,67	-30 906 339,67		
Résultat de l'exercice N			30 891 286,04	30 891 286,04
<b>Acompte sur distribution</b>				
Acomptes sur distribution N-1	-30 096 414,10	30 096 414,10		
Acomptes sur distribution N			-30 682 724,90	-30 682 724,90
Acomptes sur liquidation				
<b>Total général</b>	<b>540 182 198,86</b>	<b>0,00</b>	<b>5 010 725,86</b>	<b>545 192 924,72</b>

## État des engagements hors bilan

Engagements donnés	Montant
Aval et cautions bancaires	
Échéances VEFA restantes	
Garanties hypothécaires sur emprunts	40 054 540
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	
Instruments financiers de couverture du risque de taux	27 526 641
- Swap de taux sur emprunt hypothécaire	27 526 641
- Garantie de taux plafond sur emprunt hypothécaire	0
<b>Total</b>	<b>67 581 181</b>

Engagements reçus	Montant
Aval et cautions bancaires locataires	2 214 564
Crédit Révolving non tiré au 31/12/2018	30 000 000
Instruments financiers de couverture du risque de taux	27 526 641
- Swap de taux sur emprunt hypothécaire	27 526 641
- Garantie de taux plafond sur emprunt hypothécaire	0
<b>Total</b>	<b>59 741 205</b>

# Compte de résultat

	Au 31/12/19	Au 31/12/18
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	39 578 698,01	39 391 884,55
Charges facturées	7 607 479,78	7 173 615,59
Autres revenus locatifs	265 583,44	17 658,27
Produits des participations contrôlées	531 134,90	107 204,81
<b>Produits annexes</b>		
Produits annexes	174 229,85	721 388,50
Reprises de provisions	2 235 000,00	1 611 000,00
Transferts de charges immobilières	1 249 492,63	2 529 583,75
<b>Total I : Produits Immobiliers</b>	<b>51 641 618,61</b>	<b>51 552 335,47</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	7 607 479,78	7 173 615,59
Travaux de gros entretiens	1 516 201,43	181 995,71
Charges d'entretien du patrimoine locatif	682 597,88	790 645,82
<b>Charges annexes</b>		
Autres charges Immobilières	3 502 517,45	4 883 081,14
Dotations aux provisions pour gros entretiens	1 333 200,00	1 825 600,00
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	73 925,79	73 925,76
Dépréciations des titres de participations contrôlés		
<b>Total II : Charges Immobilières</b>	<b>14 715 922,33</b>	<b>14 928 864,02</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière (A=I-II)</b>	<b>36 925 696,28</b>	<b>36 623 471,45</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Transferts de charges d'exploitation	3 873 577,80	3 016 426,73
Divers produits d'exploitation	6,03	7,66
Rentrée sur créances irrécouvrables	141 430,32	20 411,64
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation		
Reprises de provision pour créances douteuses	1 247 113,46	2 055 335,20
<b>Total I : Produits d'exploitation</b>	<b>5 262 127,61</b>	<b>5 092 181,23</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Commissions de la société de gestion	3 621 504,85	3 611 777,01
Honoraires de souscription	3 873 577,80	3 016 052,40
Diverses charges d'exploitation	1 040 894,51	915 631,29
Pertes sur créances irrécouvrables	662 554,83	1 214 204,37
Dotations aux amortissements d'exploitation	53 739,81	53 739,84
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciation des créances douteuses	1 212 111,89	1 064 394,96
<b>Total II : Charges d'exploitation</b>	<b>10 464 383,69</b>	<b>9 875 799,87</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (B=I-II)</b>	<b>-5 202 256,08</b>	<b>-4 783 618,64</b>
<b>Produits financiers</b>		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	26 097,49	50 292,32
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>Total I : Produits financiers</b>	<b>26 097,49</b>	<b>50 292,32</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	855 156,45	938 276,29
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	80 977,25	83 411,92
Dépréciations sur charges financières		
<b>Total II : Charges financières</b>	<b>936 133,70</b>	<b>1 021 688,21</b>
<b>Résultat financier (C=I-II)</b>	<b>-910 036,21</b>	<b>-971 395,89</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels	78 561,05	68 124,93
Reprise de provisions exceptionnelles		
<b>Total I : Produits exceptionnels</b>	<b>78 561,05</b>	<b>68 124,93</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles	679,00	30 242,18
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
<b>Total II : Charges exceptionnelles</b>	<b>679,00</b>	<b>30 242,18</b>
<b>Résultat exceptionnel (D=I-II)</b>	<b>77 882,05</b>	<b>37 882,75</b>
<b>Résultat de l'exercice (A+B+C+D)</b>	<b>30 891 286,04</b>	<b>30 906 339,67</b>
<b>Total Général</b>	<b>57 008 404,76</b>	<b>56 762 933,95</b>

## Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	Exercice 2019		Exercice 2018	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
<b>Droits réels</b>				
Bureaux				
Locaux commerciaux	1 201 294	1 360 000	1 275 220	1 560 000
Entrepôts et activités				
<b>Total</b>	<b>1 201 294</b>	<b>1 360 000</b>	<b>1 275 220</b>	<b>1 560 000</b>
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Bureaux				
Locaux commerciaux	449 590 242	496 415 500	480 490 708	511 197 000
Entrepôts et activités				
<b>Total</b>	<b>555 264 113</b>	<b>606 520 500</b>	<b>584 068 450</b>	<b>618 147 000</b>
<b>Immobilisations en cours</b>				
Bureaux				
Locaux commerciaux				
Entrepôts et activités				
<b>Participations contrôlées</b>				
Titres de participation				
Avances en compte courant et créances rattachées à des participations contrôlées	10 200 000	10 767 657	10 200 000	10 200 000
<b>Total</b>	<b>10 200 000</b>	<b>10 767 657</b>	<b>10 200 000</b>	<b>10 200 000</b>
<b>Total général</b>	<b>566 665 407</b>	<b>618 648 157</b>	<b>595 543 670</b>	<b>629 907 000</b>

## Titre de participation au 31 décembre 2019

	Valeurs comptables (en K€)	Valeurs estimées (en K€)	Capital (en K€)	Résultat (en K€)*	Capitaux propres (en K€)	Quote-part détenue
<b>Total</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>	<b>192 798</b>	<b>0</b>	<b>125 016</b>	<b>2,59 %</b>

(\*) Absence de résultat en raison de la souscription au fonds en fin d'année 2019

### INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2019, 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.

#### 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 Ruyten» 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.

#### 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.

#### Plus et moins-values sur cession d'immeubles locatifs

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

Eléments	Valeurs brutes au 01/01/2019	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2019
Droits réels	1 720 000,00			1 720 000,00
Concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Terrains et Constructions locatives	584 068 450,37	10 335 312,98	-39 139 650,00	555 264 113,35
Immobilisations en cours				
<b>Total</b>	<b>585 788 450,37</b>	<b>10 335 312,98</b>	<b>-39 139 650,00</b>	<b>556 984 113,35</b>

## État des amortissements des immobilisations locatives

Eléments	Amortissement au 01/01/2019	Augmentation	Diminution	Amortissement au 31/12/2019
Droits réels	444 780,31	73 925,79		518 706,10
Concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
<b>Total</b>	<b>444 780,31</b>	<b>73 925,79</b>		<b>518 706,10</b>

## État des provisions liées aux placements immobiliers

Eléments	Provisions au 01/01/2019	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2019
Dépréciation exceptionnelle immobilisations locatives				
Gros entretiens	3 066 600,00	1 333 200,00	-2 235 000,00	2 164 800,00
Provisions pour risques et charges				
<b>Total</b>	<b>3 066 600,00</b>	<b>1 333 200,00</b>	<b>-2 235 000,00</b>	<b>2 164 800,00</b>

## État des provisions pour gros entretiens

	Montant provision au 31/12/2018	Dotations		Reprises		Montant provision 31/12/2019
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	Vente d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	
Dépenses sur 2019	2 235 000	-	-	326 000	1 909 000	-
Dépenses sur 2020	601 600	-	955 400	-	-	1 557 000
Dépenses sur 2021	90 000	-	322 000	-	-	412 000
Dépenses sur 2022	112 000	-	12 200	-	-	124 200
Dépenses sur 2023	28 000	-	43 600	-	-	71 600
Dépenses sur 2024	-	-	-	-	-	-
<b>Total PGE</b>	<b>3 066 600</b>	<b>-</b>	<b>1 333 200</b>	<b>326 000</b>	<b>1 909 000</b>	<b>2 164 800</b>

## État des titres financiers

Eléments	Valeurs brutes au 01/01/2019	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2019
Immobilisations financières contrôlées	10 200 000,00			10 200 000,00
Immobilisations financières non contrôlées		4 999 956,57		4 999 956,57
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
<b>Total</b>	<b>10 200 000,00</b>	<b>4 999 956,57</b>		<b>15 199 956,57</b>

## 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	29 416,93	29 416,93	
Créances locataires	7 606 070,34	7 606 070,34	
Autres créances	1 073 897,14	1 073 897,14	
Charges constatées d'avance			
Autres comptes de régularisation	317 960,57	317 960,57	
<b>Total</b>	<b>9 027 344,98</b>	<b>9 027 344,98</b>	

Dettes	Montants bruts	A un an au plus	A plus d'un an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Dettes financières	47 746 261,63	1 565 295,10	5 129 790,08	41 051 176,45
Dettes d'exploitation	1 212 368,60	1 212 368,60		
Dettes diverses	3 946 002,69	3 946 002,69		
Dettes diverses / Distributions	8 329 665,70	8 329 665,70		
Produits constatés d'avance				
<b>Total</b>	<b>61 234 298,62</b>	<b>15 053 332,09</b>	<b>5 129 790,08</b>	<b>41 051 176,45</b>

## État des provisions liées aux créances clients

Eléments	Provisions au 01/01/2019	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2019
Dépréciations des créances clients	4 336 567,07	1 212 111,89	-1 247 113,46	4 301 565,50
<b>Total</b>	<b>4 336 567,07</b>	<b>1 212 111,89</b>	<b>-1 247 113,46</b>	<b>4 301 565,50</b>

## Compléments d'informations relatifs aux capitaux propres

### État des capitaux propres

	Valeurs brutes au 01/01/2019	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2019
Capital	448 731 099,00	16 828 317,00		465 559 416,00
Prime d'émission	61 854 827,67	12 945 792,00		74 800 619,67
Prélèvement sur prime d'émission	-30 499 952,35	-8 012 606,17		-38 512 558,52
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 valeurs réalisées sur cessions d'immeubles	-3 993 041,42	1 409 632,10	-18 368 970,21	-20 952 379,53
<b>Total</b>	<b>536 097 706,64</b>	<b>23 171 134,93</b>	<b>-18 368 970,21</b>	<b>540 899 871,36</b>

### Affectation du résultat N-1

Eléments	Montants bruts 01/01/2019	Résultat N-1	Acomptes versés	Montants bruts 31/12/2019
Report à Nouveau début exercice	3 274 566,65	30 906 339,67	-30 096 414,10	4 084 492,22
<b>Total</b>	<b>3 274 566,65</b>	<b>30 906 339,67</b>	<b>-30 096 414,10</b>	<b>4 084 492,22</b>

## Compléments d'informations relatifs au compte de résultat

Éléments	Valeurs 31/12/2019	Valeurs 31/12/2018	Variations
<b>Autres Charges immobilières</b>			
Charges locatives non récupérables	994 121,89	514 741,58	479 380,31
Frais d'acquisitions et d'arbitrages, honoraires divers	1 904 238,38	3 403 176,67	-1 498 938,29
Impôts et taxes non récupérables	604 157,18	965 162,89	-361 005,71
<b>Total</b>	<b>3 502 517,45</b>	<b>4 883 081,14</b>	<b>-1 380 563,69</b>
<b>Produits annexes immobiliers</b>			
Produits annexes	174 229,85	721 388,50	-547 158,65
Transfert de charges sur honoraires d'acquisitions	999 988,57	2 480 003,75	-1 480 015,18
Transfert de charges sur honoraires de ventes	249 504,06	49 580,00	199 924,06
<b>Total</b>	<b>1 423 722,48</b>	<b>3 250 972,25</b>	<b>-1 827 249,77</b>

Éléments	Valeurs 31/12/2019	Valeurs 31/12/2018	Variations
<b>Autres Charges d'exploitation</b>			
Honoraires divers (dont commissaires aux comptes, expert immobilier et dépositaire)	313 592,10	279 289,44	34 302,66
Impôts et taxes (CVAE, CFE, TVA déductible non récupérable)	624 876,22	563 883,38	60 992,84
Autres charges d'exploitation	102 426,19	72 458,47	29 967,72
<b>Total</b>	<b>1 040 894,51</b>	<b>915 631,29</b>	<b>125 263,22</b>
<b>Produits d'exploitation</b>			
Transfert de charges d'exploitation	3 873 577,80	3 016 426,73	857 151,07
Autres produits d'exploitation	6,03	7,66	-1,63
<b>Total</b>	<b>3 873 583,83</b>	<b>3 016 434,39</b>	<b>857 149,44</b>

## Évènements postérieurs à la clôture de l'exercice

Les évènements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont déjà impacté l'économie française sur le début de l'exercice 2020.

Au niveau de la SCPI Ficommerce, ces évènements 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. A 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
<b>Nombre de parts au 31/12/2019 : 3 042 872</b>		
Placements immobiliers	569 500 563,82	
Autres actifs nets <sup>(1)</sup>	-24 307 639,10	
<b>Valeur comptable</b>	<b>545 192 924,72</b>	<b>179,17</b>
Valeur vénale des immobilisations locatives	623 498 113,11	
Autres actifs nets <sup>(1)</sup>	-24 307 639,10	
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>599 190 474,01</b>	<b>196,92</b>
Commissions de souscription au moment de la reconstitution	66 576 719,33	
<b>Total</b>	<b>66 576 719,33</b>	
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 7,10 %	44 291 231,66	
<b>Total</b>	<b>44 291 231,66</b>	
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>710 058 425,00</b>	<b>233,35</b>

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

## 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 2019.

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 1er janvier 2013, puis a fusionné avec BTP IMMOBILIER en mai 2017 avec effet rétroactif au 1er janvier 2017.

FICOMMERCE est une SCPI à dominante « Commerces », ce type d'actifs représentant 81 % des immeubles gérés, les bureaux 16 % et les locaux d'activités 3 %.

La superficie des 310 immeubles qui composent le patrimoine de notre SCPI est de 267 331 m<sup>2</sup> ; ils sont occupés par 502 locataires. La valeur estimée de cet ensemble est de 623,6 M€, correspondant à une augmentation de 0,4 % à périmètre constant.

Le taux d'occupation financier s'établit cette année à 92,81 % (hors arbitrages, il serait de 95,74 %). Votre Conseil de Surveillance restera attentif à son évolution dans le cadre de la conjoncture économique.

Par ailleurs, nous avons bien noté que toutes les clauses d'indexation des loyers ont été appliquées et que l'encaissement des loyers s'est effectué pour l'essentiel dans des délais normaux. Toutefois, des procédures en recouvrement ont dû être initiées, nécessitant la comptabilisation de provisions pour dépréciation des créances douteuses, étant précisé que celles-ci sont en baisse par rapport à l'exercice 2018 (4 302 K€ contre 4 337 K€ en 2018).

Votre Conseil de Surveillance se montre particulièrement vigilant sur les actions menées en vue de procéder à des arbitrages visant à nous séparer de locaux devenus trop difficiles à louer ou obsolètes. Conformément au plan d'arbitrages mis en place, un portefeuille d'une trentaine (30) d'actifs a été constitué intégrant des actifs vacants ou matures. La vente de ce portefeuille d'actifs intégrant des actifs difficiles pesant sur le taux d'occupation financier a permis de redonner une dynamique à notre SCPI en se repositionnant sur des actifs plus pérennes et adaptés. Dans l'ensemble, le montant des arbitrages sur l'exercice 2019 s'élève à 23,8 M€.

Notre SCPI poursuit son développement par un programme d'investissements financé par les fonds provenant des arbitrages susmentionnés et ceux de l'émission de parts nouvelles. 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 2019, notre SCPI a fait l'acquisition de cinq (5) nouveaux actifs représentant un rendement moyen de 5,80 % acte en mains. L'ensemble des investissements représente un montant global de près de 15,4 M€ acte en main.

Le montant des arbitrages reste néanmoins supérieur au montant des acquisitions sur l'exercice 2019.

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 du 26 mars 2020.

La Société de Gestion nous a proposé son projet de rapport annuel rendant compte des activités de la SCPI en 2019.

Les produits de l'activité immobilière (hors « autres revenus locatifs ») s'élèvent à 47 717 312,69 €, en hausse, de 2,24% sur ceux de l'exercice 2018, intégrant des produits issus du fonds de fonds, Fidimmo. Le résultat de l'exercice ressort à 30 891 286,04 €, en baisse de 0,05 % sur celui de l'exercice 2018. Le dividende de l'exercice est de 10,50 € par part avec la poursuite de la reconstitution du report à nouveau. Le nombre de parts au 31 décembre 2019 s'établissait à 3 042 872 parts. Le prix de souscription de la part était de 228 € puis de 230 € à compter du 1er avril 2019. La valeur comptable, c'est à dire la valeur enregistrée dans le bilan comptable s'établit à 179,17 € 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 196,92 € 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 233,35 € 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.

Suite à la collecte globale réalisée en 2019, 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 31/12/2019 à hauteur de 60,70 %, soit 1 846 989 parts par des personnes physiques ; à hauteur de 39,30 %, soit 1 195 883 parts par des personnes morales. La variation 2018 / 2019 est de -0,52 % pour les personnes physiques et de +10,10 % pour les personnes morales.

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.

Nous attirons votre attention sur la neuvième résolution portant sur la détermination du montant maximum de la dotation du fonds de remboursement et ce, conformément à l'article 8 – 2° des statuts. Il est proposé de fixer ledit montant maximum à 10 000 000 € étant précisé que ledit fonds sera doté progressivement en fonction des demandes de retrait s'il est mis en place et que sa mise en place et les modalités de fonctionnement seront déterminés sur décision de la Société de Gestion après avis du Conseil de Surveillance.

Vous avez reçu un bulletin de vote. A titre exceptionnel et en considération de la crise sanitaire, l'Assemblée Générale se tient à huis clos. 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.

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 2022. L'ensemble des membres sollicite le renouvellement de leur mandat.

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

Quant à la crise sanitaire actuelle, le présent rapport étant établi courant avril 2020, il est très difficile d'en mesurer les impacts économiques et financiers. Votre Société de Gestion, par ses équipes, œuvre pour accompagner le plus possible nos locataires dans le but de préserver à long terme les revenus de notre SCPI. Cet accompagnement indispensable aura une répercussion immédiate sur les acomptes versés en 2020 vu les décisions administratives interdisant l'exercice d'un bon nombre d'activités jugées non nécessaires à la vie quotidienne.

Prenez soin de vous et de vos proches et en espérant que l'année 2021 nous permettra de nous revoir.■

**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 2019

A 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 2019, 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 2019 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 « Evénements 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

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 :

- le respect des principes généraux d'évaluation suivis pour l'établissement des comptes annuels, présentés dans la première partie de l'annexe ;
- le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, tels qu'ils sont notamment définis par l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement CRC 99-06 du 23 juin 1999 ;
- le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, tels qu'ils sont notamment définis par le règlement ANC 2016-03, homologué par arrêté du 7 juillet 2016 ;
- Comme précisé dans la note «Etat du Patrimoine» 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 par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

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.

#### Vérifications spécifiques

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 de la société de gestion arrêté le 26 mars 2020 et dans les autres

documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

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 et applicable aux SCPI 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 SCPI 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 SCPI 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 EXPERTISE, 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 SCPI.

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 direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction 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 SCPI 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 5 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 2019)

A 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 avisées 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 : 3 873 577.80 € 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 : 3 621 504,85 € 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 : 224 050,24 € 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 : 199 049.35 € 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 2019.■

Fait à Paris et Lyon, le 5 mai 2020

Les commissaires aux comptes

**CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS**  
Stéphane LIPSKI

**Cabinet ESCOFFIER**  
Serge BOTTOLI

## Projet de résolutions

### Délibérations de l'Assemblée Générale à huit clos 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 2019 -

L'Assemblée Générale,

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

arrête le capital social au 31 décembre 2019 à 465 559 416 €.

#### 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 2019,

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 2019.

#### 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 2019.

#### 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 1 333 200,00 € ;

2°/ décide

après avoir constaté que :

- le bénéfice de l'exercice s'élève à 30 891 286,04 €
- auquel s'ajoute le compte « report à nouveau » qui s'élève à 4 084 492,22 €

##### ■ formant ainsi un bénéfice distribuable de

34 975 778,26 €

de répartir une somme de **30 682 724,90 €**, correspondant à 10,50 € 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 affectation de la somme de 208 561,14 € sur le compte « report à nouveau », celui-ci présente un solde créditeur de 4 293 053,36 €.

#### 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 2019 à :

■ **valeur comptable :**  
545 192 924,72 €, soit 179,17 € par part

■ **valeur de réalisation :**  
599 190 474,01 €, soit 196,92 € par part

■ **valeur de reconstitution :**  
710 058 425,00 €, soit 233,35 € 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**

### **- Election 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 de Messieurs Olivier BLICQ, Hubert MARTINIER et Henri-Jacques NOUGEIN ainsi que de la société dénommée « SOCIÉTÉ NOUVELLE DE REALISATIONS TECHNIQUES » - SNRT 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 2022, 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)

##### **Monsieur Olivier BLICQ**

Né le 12 novembre 1957

Demeurant à LILLE (59)

Détenant 285 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Investisseur privé

Nombre de mandats de SCPI : 5

##### **Monsieur Hubert MARTINIER**

Né le 04 octobre 1952

Demeurant à CHAMBÉRY (73)

Détenant 2 144 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Conseil en gestion de patrimoine et magistrat consulaire

Nombre de mandats de SCPI : 7

##### **Monsieur Henri-Jacques NOUGEIN**

Né le 17 novembre 1947

Demeurant à LYON (69)

Détenant 150 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Expert juridique – Arbitre – Courtier en assurances

Nombre de mandats de SCPI : 2

##### **SNRT – SOCIÉTÉ NOUVELLE DE RÉALISATIONS TECHNIQUES**

Société Anonyme

619 200 728 RCS BORDEAUX

APE 6820B

Siège social : 11, rue Père Louis de Jabrun – 33000 BORDEAUX

Représentée par Monsieur Dominique CHUPIN

Détenant 3 920 parts en nue propriété

Nombre de mandats de SCPI : 8

#### **■ Associés faisant acte de candidature**

(par ordre alphabétique)

##### **AVENIR IMMOBILIER**

Société civile immobilière

498 830 926 RCS BLOIS

APE 6820B

Siège social : 1, Route de Sassay Contres – 41700 LE CONTROIS-EN-SOLOGNE

dont le représentant permanent est Monsieur Pierre ROCCA

Détenant 378 parts

Nombre de mandats de SCPI : 4

##### **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 de SCPI : 2

##### **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 : Commandant de bord Compagnie Air France et, précédemment, Commandant de bord Compagnie TRANSAVIA FRANCE.

Nombre de mandats de SCPI : 1

## **Neuvième résolution**

### **- Fixation du montant maximum de la dotation du fonds de remboursement -**

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :

- de l'article 8 – 2° des statuts,
- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

autorise, en cas de décision de mise en place du fonds de remboursement après avis du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion à doter, progressivement, en fonction des demandes de retrait, dans la limite maximale de 10 000 000 € ledit fonds de remboursement, lequel consiste en un compte spécifique comptablement matérialisé à l'actif.

## **Dixième 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. ■



**FIDUCIAL**

GÉRANCE

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