

MeilleureSCPI.com

Extrait d'identification de la SCPI

à jour au 9 septembre 2026

IDENTITÉ DE LA SCPI

Dénomination	SCPI FICOMMERCE PROXIMITÉ
Type	SCPI de rendement
Catégorie principale	Commerce
Catégories secondaires	À crédit · Boutiques · ISR · Murs de magasin
Date de création	26/03/1986
SIREN	337 633 861
SIRET (siège)	337 633 861 00055
Visa AMF	n° 10-26 03/09/2010
Société de gestion	Fiducial Gérance
Type de capital	variable

CAPITAL ET PATRIMOINE

Capitalisation	595 300 000,00 €
Nombre de parts	8 504 200
Nombre d'associés	8 137
Valeur de réalisation par part	57,37 €
Valeur de reconstitution par part	68,82 €
Nombre d'actifs immobiliers	334
Surface du patrimoine	233 291 m²
Taux d'occupation financier	95,35 %
Ratio d'endettement	N/C

SOUSCRIPTION, DISTRIBUTION ET ACCESSIBILITÉ

Minimum de souscription	10 parts	Fréquence des dividendes	Trimestriel
Durée de placement conseillée	8	Indicateur de risque (DIC)	3
Souscription en ligne	Oui	Souscription à crédit	Oui
Versements programmés	Oui	Démembrement	Oui
Éligibilité en assurance vie	Oui	Prix de souscription	70,00 €

FRAIS ET COMMISSIONS

Frais de souscription HT	10,00 %	Frais de souscription TTC	12,00 %
Frais de gestion HT annuels	9,30 %	Frais de gestion TTC annuels	11,16 %
Commission d'acquisition HT	1,50 %	Commission de suivi des travaux HT	2,00 %
Arbitrage — plus-value HT	0,00 %	Arbitrage — volume HT	1,00 %
Arbitrage — moins-value TTC	N/C	Commission de retrait	0
Cession de parts TTC — avec intervention	5,00 %	Cession de parts TTC — sans intervention	120,00 €
Transmission à titre gratuit TTC	240,00 €		

PERFORMANCE ET DISTRIBUTION

Taux de distribution	5,10 %	TRI 10 ans	3,06 %
TRI 5 ans	N/C	TRI 15 ans	4,51 %
Taux d'occupation immobilier	N/C	Nombre de locataires	444
Taux de recouvrement	92,00 %	TRI cible	3,10 %

INTERVENANTS ET LABELS

Société de gestion	Fiducial Gérance
Dépositaire	CACEIS Bank
Commissaire aux comptes	CAILLIAU DEDOUT ET ASSOCIÉS (Stéphane LIPSKI) et CABINET ESCOFFIER (Sylvie CASTEL-SAMES)
Label ISR immobilier	Oui
Classification SFDR	article 8
Prise en compte des incidences négatives (PAI)	N/C

STRATÉGIE DE GESTION

La stratégie de gestion de Ficommerce Proximité s'articule autour de l'acquisition d'actifs commerciaux résilients, avec une attention particulière portée aux retail parks et aux commerces de centre-ville. La sélection géographique et sectorielle privilégie les zones bénéficiant d'une demande locative stable, en cohérence avec un marché de l'investissement immobilier tertiaire qui retrouve progressivement des couleurs. Pour soutenir le développement de son parc et optimiser sa structure financière, la société de gestion utilise l'endettement comme un outil technique, avec un ratio de LTV contenu à 6,88 pour cent à la fin du troisième trimestre 2025. La gestion locative se montre proactive, comme l'illustrent les 4 105 mètres carrés de nouvelles locations signées durant le trimestre, un volume supérieur aux congés locatifs enregistrés sur la même période. Cette dynamique opérationnelle permet de maintenir une régularité dans les revenus distribués, tout en adaptant le portefeuille aux nouveaux usages du commerce contemporain. L'ensemble de la gestion souligne une volonté de maintenir un taux d'occupation élevé et une maîtrise des risques locatifs pour assurer la pérennité du patrimoine dans la durée.

SOURCES

Identité, capital et gouvernance : documentation de la société de gestion et registre national des entreprises — visa et agréments : Autorité des marchés financiers — chiffres de collecte, d'occupation et de patrimoine : dernier bulletin trimestriel publié — frais et conditions de souscription : note d'information et document d'informations clés. Fiche produit :

Avertissement. La SCPI est un placement de long terme, à horizon minimum recommandé de huit ans. Le capital investi et les revenus ne sont pas garantis, la valeur de la part et les distributions pouvant varier à la hausse comme à la baisse. La liquidité des parts n'est pas garantie et les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Avant toute souscription, prendre connaissance de la note d'information, des statuts, du document d'informations clés et du dernier rapport annuel.

meilleurescpi.com