FIDUCIAL GÉRANCE

FICOMMERCE Proximité

Bulletin Trimestriel d'Information de la Société Civile de Placement Immobilier



N° 2026-T3 | Période analysée : 3ème trimestre 2026 - Période de validité du 01.10.2026 au 31.12.2026

Exemple d'un investissement déjà réalisé par la SCPI FICOMMERCE - ne préjuge pas des investissements futurs.

Editorial

Madame, Monsieur, Chers Associés,

Dans un environnement économique marqué par des incertitudes persistantes et une consommation des ménages toujours prudente, FIDUCIAL Gérance confirme la pertinence de sa stratégie fondée sur la proximité et le professionnalisme. La qualité de la gestion déployée, tant sur le plan locatif que patrimonial, demeure au cœur de notre engagement pour préserver la solidité et la performance de votre SCPI FICOMMERCE.

Ainsi, votre SCPI poursuit son exercice 2026 avec une attention constante portée à la maîtrise des risques et à la qualité de son patrimoine :

- **Un Taux d'Occupation Financier (TOF) supérieur à 95 %** au 3ème trimestre 2026, témoignant de la qualité du suivi locatif et de la gestion de proximité assurée par nos équipes ;
- **Une distribution trimestrielle de 0,83 €** par part, en ligne avec les distributions opérées sur le premier semestre.

Sur le plan macroéconomique, le troisième trimestre 2026 reste marqué par une consommation des ménages contrainte et un regain d'inflation qui atteint 3,4 % en un an glissant à fin septembre 2026. Cette prudence continue de peser sur les dépenses, même si certains indicateurs témoignent d'une résistance du commerce physique, notamment dans la progression de la fréquentation des centres commerciaux et retail parks.

Sur le marché de l'investissement immobilier, les montants investis en immobilier d'entreprise en France atteignent 10,3 milliards d'euros sur les neuf premiers mois de l'année, soit une progression de 16 % par rapport à 2025. Cette hausse doit toutefois être nuancée par le recul du nombre de transactions, passé de 330 à 275 sur la même période. Le marché reste ainsi peu dynamique, soutenu par quelques opérations de grande envergure, tandis que la dégradation du contexte économique et le durcissement des conditions de financement entretiennent la prudence des investisseurs et complexifient les négociations entre acquéreurs et vendeurs.

Concernant les commerces, le marché locatif confirme cette tendance à la sélectivité. Les enseignes privilégient les emplacements les plus recherchés, où la rareté des surfaces et la capacité à capter les flux de clientèle soutiennent la demande. À Paris, les axes *prime* continuent notamment d'attirer les projets d'implantation de grandes enseignes. En région, le développement de nouveaux concepts contribue également à soutenir l'activité. À l'inverse, la prudence des ménages et le recul des ventes dans plusieurs segments spécialisés rappellent l'importance de la qualité des emplacements et de l'adéquation des locaux aux besoins des exploitants.

Concernant les bureaux, le marché immobilier poursuit sa recomposition, avec une demande qui demeure concentrée sur les actifs les mieux situés et répondant aux nouveaux besoins des utilisateurs. Les immeubles bénéficiant d'une localisation centrale, de prestations de qualité et de bonnes performances environnementales continuent de susciter l'intérêt des entreprises.

Au-delà de ces mutations immobilières, le marché de l'épargne se transforme lui aussi pour relever les défis de demain. En écho à la nouvelle campagne de l'ASPIM « Épargner utile, investir durable », lancée le 8 octobre dernier, le marché de la pierre-papier affiche une ambition claire : s'ouvrir grandement aux jeunes actifs. Pour cette nouvelle génération en quête d'accessibilité et de diversification, la SCPI s'impose comme le point d'entrée idéal pour commencer à se constituer un patrimoine. C'est précisément la démarche de votre SCPI FICOMMERCE qui, en divisant par trois le prix de sa part (passé de 210 € à 70 € dès le 1er janvier 2026), offre une solution d'épargne très abordable et en parfaite adéquation avec les attentes de ces nouveaux investisseurs.

Dans ce contexte, la gestion immobilière de proximité, la maîtrise des risques locatifs et la capacité à anticiper les évolutions des marchés constituent des leviers essentiels. Le savoir-faire et l'agilité des équipes de FIDUCIAL Gérance demeurent déterminants pour accompagner votre SCPI FICOMMERCE en préservant la qualité de son patrimoine et contribuant ainsi à sa performance durable.

Nous vous remercions de votre confiance.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

Sources : CBRE / COLLIERS / BANQUE DE FRANCE

Chiffres clés

Capitalisation	**594,2 M €**
Année de création	**1986**
Associés	**8 117**
Dividende 3T 2026	**0,83 €** (1)
Prix de souscription depuis le 01.01.2026	**70 €**
Valeur de réalisation (2) par part au 30.06.2026	**57,37 €**
Valeur de reconstitution (2) par part au 30.06.2026	**68,82 €**

(1) Acompte sur le résultat distribuable de l'exercice en cours soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale de juin 2027.

(2) Données communiquées à titre indicatif sous réserve de validation des comptes par le commissaire aux comptes.

Patrimoine de votre SCPI

Immeubles	**278**
Surfaces	**231 661 m²**
Nombre de locataires	**444**
Loyers quittancés (HT/an)	**37,8 M €**

Principaux risques

- Risques liés au marché immobilier
- Risque de perte en capital
- Risque de liquidité
- Risque de variabilité des revenus

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



Rue de l'Abbé Emmanuel Sieyès LA GARDE (83)
Exemple d'un investissement déjà réalisé par la SCPI FICOMMERCE - ne préjuge pas des investissements futurs.

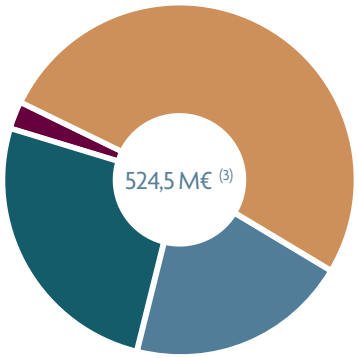
Investissements / Arbitrages

Au cours du 3ème trimestre, votre SCPI a acquis les murs d'un restaurant Hippopotamus situé dans la zone commerciale de Toulon La Garde (83). Cet actif en pleine propriété est d'ailleurs mitoyen d'un immeuble appartenant déjà à la SCPI FICOMMERCE. D'une surface utile de 387 m², ce nouvel actif est loué à un franchisé du Groupe Bertrand dans le cadre d'un bail de 10 ans dont 6 ans fermes, renouvelé à compter du 01/01/2025. Cet investissement de 1.441 k€ acte en main procure un rendement net initial de 8 % AEM.

A l'arbitrage, FICOMMERCE a cédé quatre actifs, arrivés à maturité ou présentant une vacance persistante, à Saint-Sébastien-sur-Loire (44), Cholet (49), Venette (60) et Paris (16ème), pour un prix cumulé de 6.415 k€ net vendeur, ayant permis de dégager une plus-value brute de 982 k€. Trois autres actifs, à Saint-Herblain (44), Eaubonne (95) et Charleville-Mézières (08) sont sous promesse de vente pour un prix cumulé de 5.205 k€, également supérieur à la VNC.

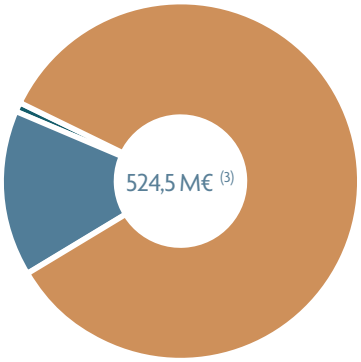
Composition du patrimoine

Par référence à la valeur vénale au 30.09.2026



Répartition géographique

- Régions : **52,5 %**
- Ile-de-France : **20,6 %**
- Paris : **25,0 %**
- Europe : **1,9 %**



Répartition par destination

- Locaux commerciaux : **85,5 %**
- Bureaux : **14,3 %**
- Entrepôts, activités et divers : **0,2 %**

(3) *Le montant 524,5 M€ et sa répartition géographique et par destination correspondent aux actifs immobiliers détenus en direct par votre SCPI et via des participations financières à hauteur de 26,2 M€.*

Labellisation ISR Immobilier

Votre SCPI a obtenu la labellisation ISR Immobilier en mai 2024. Chaque année, à la date anniversaire, un audit de suivi est réalisé par l'organe certificateur. En mai 2026, l'audit de suivi N+2 réalisé par l'organisme certificateur a confirmé le label ISR.

La campagne 2026/2027 commencera en novembre en vue de satisfaire l'audit de renouvellement en mai 2027.

Classification SFDR

La SCPI FICOMMERCE est classée Article 8 au sens du Règlement (UE) 2019/2088 dit « Règlement Disclosure » ou « SFDR » relatif à la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers. Ainsi, elle s'engage envers des pratiques d'investissement durables et prend en compte des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans son processus d'investissement, dans le cadre d'une stratégie de long terme de décarbonation de son portefeuille.

Distribution des revenus bruts

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Acomptes trimestriels

sur le résultat de l'exercice avant approbation lors de l'Assemblée Générale

Période	Date de versement	2026	*Rappel 2025*
1er trimestre	28 avril 2026	0,83 € / part (5)	2,50 € / part
2ème trimestre	29 juillet 2026	0,83 € / part (5)	2,50 € / part
3ème trimestre	27 octobre 2026	0,83 € / part (5)	2,50 € / part
4ème trimestre			3,20 € / part (4)
Total revenus distribués		**2,50 € / part (5)**	*10,70 € / part*

(4) *Dont 0,70 € / part de PVI distribuée au T4-2025*

(5) *Distributions trimestrielles de 0,83 € par part au titre des 1er, 2ème et 3ème trimestres 2026, équivalant à 2,50 € par part avant le 01.01.2026 : le montant est donc maintenu pour les Associés et ce, en raison de la multiplication par 3 du nombre de parts détenues par eux.*

Acheter des parts de la SCPI FICOMMERCE est un investissement immobilier long terme dont la liquidité est limitée. La durée de placement recommandée est de 8 ans. De plus, la performance et les revenus ne sont pas garantis, et dépendront de l'évolution du marché immobilier.

Situation locative

Principales locations ou relocations

Adresse	Surface en m²	Nature	Date d'effet
Avenue du Château - 63570 BRASSAC LES MINES	1722	Commerce	21.09.2026
Avenue Louis Barthou - 33000 BORDEAUX	211	Commerce	14.09.2026
Lieudit « Le Buisson » - 77370 NANGIS	662	Commerce	07.09.2026
390 Rue d'Estiennes d'Orves - 92700 COLOMBES	198	Commerce	07.09.2026
257 Rue du Faubourg St Antoine - 75011 PARIS	72	Commerce	01.07.2026
Total des locations ou relocations du trimestre en loyers H.T. / an	**237 847 €**		



2 Rue Beccaria PARIS (12ème)
Exemple d'un investissement déjà réalisé par la SCPI FICOMMERCE - ne préjuge pas des investissements futurs.

Principales libérations

Adresse	Surface en m²	Nature	Date d'effet
259/261 Rue de Paris « Le Méliès » - 93100 MONTREUIL	44	Commerce	21.09.2026
8 Rue de Montenotte / 24 Rue de l'Etoile - 75017 PARIS	104	Commerce	09.09.2026
Villa de l'Ecluse / 1 Avenue du Général de Gaulle - 94700 MAISON ALFORT	53	Bureau	03.09.2026
Centre Commercial de l'Isle d'Abeau / 25 Rue des Sayes - 38080 L'ISLE D'ABEAU	58	Commerce	11.08.2026
22 Rue des Petits Champs - 75002 PARIS	174	Bureau	20.07.2026
Total des libérations du trimestre en loyers H.T. / an	**176 369 €**		

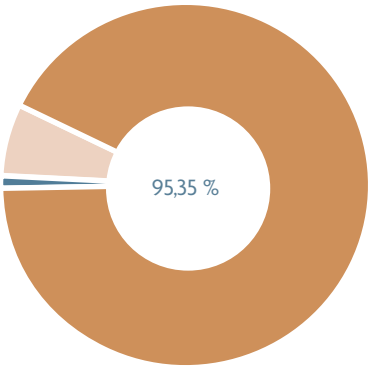
Taux d'endettement [6]

Taux d'endettement au 30.09.2026 [7]	6,63 %

[6] Le taux d'endettement correspond à la valeur des dettes rapportées à la valeur du patrimoine hors droit.
[7] 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.

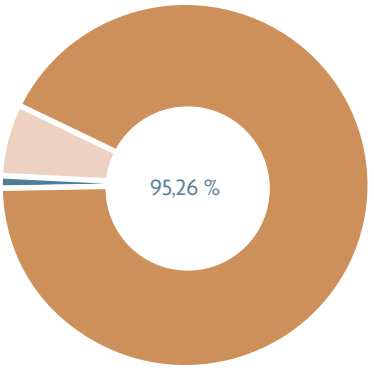
Taux d'Occupation Financier [8]

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures



2ème trimestre 2026

- Locaux occupés : **92,80 %**
- Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire : **1,93 %**
- Locaux vacants sous promesse de vente : **0,62 %**
- Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions) : **-**
- Locaux vacants en recherche de locataire : **4,65 %**



3ème trimestre 2026

- Locaux occupés : **93,31 %**
- Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire : **1,12 %**
- Locaux vacants sous promesse de vente : **0,83 %**
- Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions) : **-**
- Locaux vacants en recherche de locataire : **4,74 %**

La société de gestion a retenu la méthodologie de calcul de l'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier) entrée en vigueur en 2022. Le taux d'occupation financier actuel de la SCPI n'est pas indicatif des performances futures, celles-ci pouvant varier en fonction des conditions de marché et des éléments spécifiques à chaque investissement.

[8] Montant total des loyers facturés rapporté au montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants. La méthodologie de calcul du TOF inclut notamment dans sa formule les franchises et les locaux sous promesse de vente.

Performances

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Taux de Rentabilité Interne [9]

	10 ans	15 ans	20 ans
TRI au 31.12.2025	+ 3,06 %	+ 4,51 %	+ 6,63 %

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

Taux de distribution

	2021	2022	2023	2024	2025
Dividende en € [10]	9,52	10,50	10,60 [11]	10,65	10,70 [12]
dont % des revenus non récurrents	0,00 %	0,00 %	6,13 %	0,00 %	6,54 %
Prix de part acquéreur au 01.01	230	230	230	210	210
Performance Globale Annuelle (PGA) [13]	4,14 %	4,57 %	-4,09 %	5,07 %	5,10 %
Taux de distribution (TD) [14]	4,14 %	4,57 %	4,61 %	5,07 %	5,10 %

[10] Avant prélèvement.
[11] Dont 0,65 € de plus-value.
[12] Dont 0,70 € de plus-value.
[13] La performance globale annuelle correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et la variation du prix public de souscription, entre le 1er janvier de l'année N et le 1er janvier de l'année N+1 pour les SCPI à capital variable.
[14] Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N pour les SCPI à capital variable.

Indicateur de risque (SRI)

Risque le plus faible — Risque le plus élevé

1 2 **3** 4 5 6 7

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

Marché des parts

La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts

Marché primaire

	Souscriptions	Retraits	Solde [15]
1er trimestre 2026	2 093 parts	2 083 parts	10 parts
2ème trimestre 2026	247 parts	10 750 parts [16]	- 10 458 parts
3ème trimestre 2026	2 139 parts	18 282 parts [16]	- 16 143 parts
4ème trimestre 2026			
Total	**4 479 parts**	**23 416 parts**	**- 26 591 parts**

[15] Vient ajuster le capital social.

[16] Au cours de ce trimestre, il convient de noter que le volume de retraits inclut l'impact de la mise en place de la campagne du fonds de remboursement (FDR), au prix de 52 € par part, afin d'offrir des solutions de sortie aux porteurs ayant des besoins de liquidité.

Au 30 septembre 2026, 574 339 parts sont en attente de retrait.

Marché de gré à gré

150 parts échangées hors marché au 3ème trimestre 2026. *(sous réserve de transactions portées à notre connaissance ultérieurement à la date de publication du présent BTI)*

Conditions de retrait

depuis le 01.01.2026

Prix de retrait : 63 €
(suite à la division du prix de part intervenue le 01.01.2026)

Évolution du capital

	30.09.2025	31.12.2025	31.03.2026	30.06.2026	30.09.2026
Nombre de parts	2 841 906	2 838 216	8 514 625 [17]	8 504 200 [17]	8 488 057 [17]
Capital social	434 811 618 €	434 247 048 €	434 245 875 €	433 714 200 €	432 890 907 €

[17] Depuis le 01.01.2026, la valeur nominale des parts sociales de la SCPI FICOMMERCE a été divisée par 3, avec une multiplication corrélative par 3 du nombre de parts.

Principaux Risques

Risques liés au marché immobilier

Les variations du marché immobilier peuvent avoir un impact défavorable sur la valorisation des parts de la SCPI ;

Risques de perte en capital

Le capital investi dans la SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ni protection. La somme récupérée peut être inférieure à la somme investie, en cas de baisse de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI sur la durée du placement ;

Risques de liquidité

L'investissement dans la SCPI est considéré comme peu « liquide ». En raison de l'inexistence ou de l'étroitesse du marché à certaines périodes, la Société de Gestion ne peut garantir ni le retrait, ni la vente des parts, ni le remboursement ;

Risques de variabilité des revenus

Le rendement des parts de la SCPI dépend des loyers encaissés par celle-ci et n'est pas garanti.
Le détail des risques est décrit dans le Document d'Information Clés (DIC) et la note d'information de la SCPI. La consultation de ces éléments est impérative avant toute souscription.

Nouveau prix de souscription à compter du 1er janvier 2026

Libération : Totalité du prix à la souscription.

Jouissance des parts : 1er jour du 2ème mois qui suit la souscription et son règlement intégral.

Minimum de souscription : 10 parts pour les nouveaux Associés.

Prix de souscription : Suite à la réalisation de l'opération de division par trois (3) de la valeur nominale, les parts sociales de la SCPI FICOMMERCE sont émises au prix de 70,00 euros par part et le prix de souscription se décompose de la manière suivante :

(i) Valeur nominale par part : 51 € ;
(ii) Prime d'émission : 19 €.

Commissions / Frais

Commission de souscription : * 10 % HT (12 % TTC) du montant de chaque souscription, étant précisé que ledit montant est inclus dans la prime d'émission ;

Commission de gestion : * 9,5 % HT (11,4 % TTC) des produits locatifs encaissés HT, et des produits financiers nets.

** TVA au taux en vigueur.*

Voir les autres frais dans la note d'information.

Pour tout renseignement ou achat de parts
Service Commercial : 01 49 97 56 54
commercial.fiducial.gerance@fiducial.fr
Service Associés : 01 49 97 56 80
gestion.associes.scpi@fiducial.fr

Informations

Conditions de souscription

Depuis le 1er janvier 2026

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

Restriction US Person

L'entrée en vigueur des lois Dodd Frank et Fatca aux Etats-Unis ont une incidence sur l'ensemble des Sociétés de Gestion françaises. Ces lois imposent des restrictions et des obligations spécifiques pour la commercialisation et la fiscalité de produits de placements financiers à des résidents américains. A ce titre, les parts des SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance ne peuvent désormais plus être souscrites par des « US Person » ou transférées à des « US Person » même par voie de succession.

Conditions de validité d'une souscription

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

En vue de prévenir tout conflit d'intérêt, les collaborateurs de FIDUCIAL Gérance ou ayant un lien étroit avec FIDUCIAL Gérance dans le cadre de la gestion et/ou de l'administration des FIA, ont interdiction de souscrire à des parts de FIA gérés par la Société de Gestion. Dans le cadre de la souscription de parts par les collaborateurs du Groupe FIDUCIAL, à l'exception de ceux de FIDUCIAL Gérance ou ayant un lien étroit avec FIDUCIAL Gérance dans le cadre de la gestion et/ou de l'administration des FIA, lesdits collaborateurs bénéficient d'un remboursement partiel par la Société de Gestion des frais de souscription H.T. à hauteur maximum de 50 %.

Libération

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

Jouissance des parts

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

Minimum de souscription

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

Données Associés

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

- Merci d'adresser directement au Service Associés de FIDUCIAL Gérance votre demande signée accompagnée de la photocopie recto/verso de votre carte d'identité ou de votre passeport en cours de validité et du justificatif relatif à ce changement :
  1. Pour les changements d'adresse : un justificatif de domicile datant de moins de 3 mois (facture d'eau, d'électricité, de gaz, de fournisseur d'accès Internet ou de téléphonique fixe) ;
  2. Pour les modifications de domiciliation bancaire : un RIB informatisé avec IBAN et code BIC.
- vous pouvez également adresser votre demande via votre espace dédié du site Internet de la Société de Gestion www.fiducial-gerance.fr (Rubrique « Mon compte » / « Signaler un changement »).

Toute demande de modification doit parvenir à la Société de Gestion avant la fin de chaque trimestre civil afin d'être prise en compte lors de la prochaine distribution.

Conditions de retrait

Depuis le 1er octobre 2026

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

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

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

Conditions de validité du retrait

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion **par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moyen du formulaire prévu à cet effet**, accompagnées d'une photocopie de la carte nationale d'identité, d'un RIB pour le remboursement et du formulaire «Mandat et attestation à joindre à la déclaration des plus-values immobilières», le cas échéant. Le formulaire de demande de retrait est disponible sur simple demande à : FIDUCIAL Gérance - Service Associés - 01.49.97.56.80 - gestion.associes.scpi@fiducial.fr ou sur le site Internet www.fiducial-gerance.fr. Les demandes de retrait ne peuvent pas être transmises par fax ou par mail. Elles sont, dès réception, horodatées, inscrites sur le registre des parts et satisfaites - dans la limite où il existe des souscriptions pouvant compenser les retraits - par ordre chronologique de la date de premier horodatage correspondant à la date de réception de la demande de retrait. Pour être valablement inscrites sur le registre, les demandes de retrait doivent être formulées au prix de retrait en vigueur et doivent notamment comporter toutes les caractéristiques suivantes :

- l'identité et la signature du donneur d'ordre ;
- le nombre de parts concernées.

Il est précisé en outre que, sauf avis contraire de l'associé, les demandes de retrait pourront être exécutées partiellement.

Jouissance des parts

Les parts faisant l'objet d'un retrait cesseront de porter jouissance, en ce qui concerne les revenus qui y sont attachés, à compter du premier jour du mois suivant l'inscription du retrait sur le registre.

Délai de remboursement des retraits de parts

Le règlement du retrait intervient dans un délai maximum d'un mois à compter de la réalisation du retrait. **Pour un règlement plus rapide et plus sécurisé, un RIB devra être joint à la demande de retrait.**

Conditions de cession des parts

Cession de gré à gré

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

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

Cession résultant d'une cession à titre gratuit

En cas de cession résultant d'une cession à titre gratuit (donation ou succession), il convient de prévoir à la charge du donateur ou de la succession un droit fixe de 240 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées, perçu par la Société de Gestion pour les frais de dossier.

Fiscalité

Prélèvement à la source

Les revenus fonciers, que vous encaissez depuis le 1er janvier 2019 sont imposés en temps réel et non plus l'année suivante. Mais contrairement aux salaires ou aux pensions de retraite, ils ne sont pas soumis à une retenue à la source mais à un acompte d'impôt prélevé chaque mois ou chaque trimestre sur votre compte bancaire par l'administration fiscale. Pour en déterminer le montant, celle-ci tiendra compte de vos derniers revenus fonciers déclarés et imposés.

Prélèvements sociaux sur les produits financiers

L'essentiel des revenus de FICOMMERCE est imposable dans la catégorie des revenus fonciers. Seule une petite partie est imposable dans les revenus des capitaux mobiliers générés par les placements de trésorerie, ils sont également imposés au niveau de chaque associé.

Depuis le 1er janvier 2018, la loi fiscale instaure un prélèvement forfaitaire de 12,8 % correspondant à l'impôt sur le revenu, soit un prélèvement de 30 % en tenant compte des 17,2 % des prélèvements sociaux. Ce prélèvement forfaitaire n'exclut pas la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus.

Toutefois, les contribuables y ayant intérêt peuvent opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu. L'option, expresse et irrévocable, est globale et porte sur l'ensemble des revenus, gains nets, profits et créances entrant dans le champ d'application du prélèvement forfaitaire unique.

Les contribuables peuvent aussi demander à être dispensés du prélèvement forfaitaire non libératoire dès lors que le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur à 25 000 € pour une personne seule et 50 000 € pour un couple marié ou pacsé. Ils doivent, pour ce faire, adresser à la Société de Gestion, avant le 30 novembre de l'année qui précède la perception de ces revenus, une attestation sur l'honneur selon leur situation familiale. Nous vous rappelons que le régime fiscal applicable est susceptible d'être modifié ultérieurement.

Plus d'informations

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

Photo couverture :
16 Rue de la Regratterie POITIERS (86)
Exemple d'un investissement déjà réalisé par la SCPI FICOMMERCE - ne préjuge pas des investissements futurs.

FIDUCIAL GÉRANCE

Bureaux : 41 avenue Gambetta
CS 50002 - 92928 Paris La Défense Cedex
Tél. : 01 49 07 86 80 (Standard) - Fax : 01 49 97 56 71
Site Internet : www.fiducial-gerance.fr
E-mail : gestion.associes.scpi@fiducial.fr
Tél. : 01 49 97 56 80 (Service Associés)

SCPI FICOMMERCE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable - 337 633 861 RCS NANTERRE
Capital plafond statutaire fixé à : 1 071 000 000 €. Visa de l'Autorité des marchés financiers SCPI n° 17-25 en date du 13 juillet 2017. Représentée par FIDUCIAL GERANCE en sa qualité de Société de Gestion, agrément AMF n°GP-08000009 du 27 mai 2008 et du 30 juin 2014 et carte professionnelle n° CPI 9201 2018 000 037 508, prise en la personne de son Directeur Général, Monsieur Jean-Philippe MARTIN.