FIDUCIAL
ASSET MANAGEMENT

Fidimmo

FIDIMMO est un fonds de fonds immobilier principalement à destination de professionnels, d'institutionnels et d'assureurs-vie, recherchant un placement sur une durée moyen ou long terme. Il peut, accessoirement s'adresser aux non professionnels au travers de supports de contrats d'assurance-vie PER.

Au 30.09.2026

Bulletin d'information N°32 de la Société Civile à capital variable [1]

Période analysée : 3ème trimestre 2026 - Période de validité du 01.10.2026 au 31.12.2026

[1] FIDIMMO est passée en capital variable depuis le 01.04.2019

Éditorial

FIDIMMO

FIDIMMO est un produit d'épargne immobilière opportuniste qui permet d'investir directement et indirectement dans l'immobilier sous toutes ses formes.
Créée fin 2017, FIDIMMO est une société civile à capital variable gérée par la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance.
L'objectif de la société civile est de gérer un portefeuille investi principalement en immobilier lui permettant de profiter d'une exposition large sur le marché immobilier en le composant de SCPI, OPCI, OPCVM, foncières cotées et immobilier en direct.
FIDIMMO est éligible à l'assurance vie.

Commentaires sur la gestion au 30.09.2026

Le patrimoine de FIDIMMO est composé de fonds immobiliers sous la forme de parts de SCPI et d'une foncière cotée.
La valeur liquidative capitalisée (part C) de FIDIMMO s'établit à 149,00 € au 30.09.2026, en hausse de +3,22 % brut depuis le 01.01.2026. Nous pouvons relever la bonne contribution du titre de la foncière cotée Patrimoine & Commerce avec (i) une évolution de +1,7 % du titre complétée d'un (ii) versement de dividende de 1,40 € / action ; conduisant à une performance globale de 7,76 % /action.
L'équipe continue d'analyser des opportunités d'investissement, notamment en parts d'usufruit et en titres de SCPI décotés.
Les fondamentaux de FIDIMMO restent bien orientés avec un rendement annualisé de +4,66 % depuis sa création et une volatilité de l'ordre de 4 %, ce qui offre un très bon couple rendement risque pour les investisseurs.

Chiffres clés (au 30.09.2026)

+ 4,66 %
Performance annuelle moyenne depuis l'origine

2 fonds
1 foncière

19,5 M€
Actif brut

17,4 M€
Actif net

149,00 €
Valeur liquidative part C

112,84 €
Valeur liquidative part D

+ 49,00 %
Variation de la VL depuis l'origine part C

+ 3,22 %
Performance depuis le 01.01.2026 part C

Éléments clés (au 30.09.2026)

Forme juridique	Société Civile à capital variable [2] - Au capital social de 17 023 500 € au 30.09.2026 - Siège social : 41, Rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE 834 042 996 R.C.S. Nanterre
Dépositaire	CACEIS Bank
Commissaire aux comptes	Cabinet ESCOFFIER
Code ISIN	Parts C : FR001400BSS1 Parts D : FR001400BST9
Année de création	Décembre 2017
Date d'ouverture en capital variable	04.2019
Durée de vie	99 ans
Durée de placement recommandée	8 ans
Montant maximal de capital autorisé	500 000 000 €
Capital social	17 023 500 € au 30.09.2026. Pas d'évolution depuis le 01.01.2026
Actif net	17 383 222 € L'actif net désigne l'Actif Net Réévalué de la SC, déterminé en déduisant le passif exigible de la valeur des actifs, évalués conformément aux stipulations du document d'information disponible sur demande.
Nombre de parts	170 235 parts dont : 235 parts C / 170 000 parts D
Société de Gestion	FIDUCIAL Gérance
Méthode de valorisation	Valeur liquidative hebdomadaire Égale à la valeur de l'Actif Net Réévalué de la SC divisé par le nombre total de parts. La valeur liquidative est établie sur un rythme hebdomadaire, le jeudi.
Frais d'entrée	max. 2 % HT acquis au fonds, soit 2,4 % TTC max. 2 % HT non acquis au fonds, soit 2,4 % TTC
Frais de rachat	max. 2 % HT acquis au fonds, soit 2,4 % TTC max. 2 % HT non acquis au fonds, soit 2,4 % TTC
Frais de gestion	max. 1,5 % HT de l'actif brut, soit 1,8 % TTC max. 10 % HT des loyers issus d'immeubles détenus en direct, soit 12 % TTC
Montant minimum de souscription	1 part
Revenus	Parts C - Capitalisation Parts D - Distribution : acompte T1-2026 versé le 20.04.2026, soit 2,10 €
Classification SFDR	Article 8 [3]

[2] FIA par objet au sens de l'article L. 214-24 III du Code monétaire et financier.
[3] Les fonds classés article 8 sont ceux qui promeuvent des caractéristiques environnementales et sociales en tenant compte des critères ESG dans le cadre du processus d'investissement.

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 ;
Risque 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 ;
Risque 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 ;
Risque 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.

FIDIMMO n'a pas réalisé de prises de participations et de cessions depuis le début de l'année 2026.

Indicateur de risque

1	**2**	3	4	5	6	7

Risque le plus faible — Risque le plus élevé

Cet indicateur part de l'hypothèse que vous conservez le produit 8 ans et ne couvre pas certains risques tels que le risque de liquidité, de change, de gestion discrétionnaire, de durabilité. Les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

Composition du patrimoine

(par référence à la valeur vénale au 30.09.2026)

Répartition géographique [4] [5]



- Régions : **48,3 %**
- Paris : **30,6 %**
- Ile-de-France : **19,5 %**
- Europe : **1,6 %**

[4] Pondérée par référence à la valeur vénale des fonds constituant FIDIMMO.

[5] La SCPI PIERRE EXPANSION SANTE a acquis quatre ensembles immobiliers depuis le début de l'année 2026, dont les deux derniers au T3 2026 :

[i] En date du 23/07/2026, des locaux à usage principal de commerce situés 104 rue de Rennes / 13 Rue d'Assas, à PARIS 6ème (75), d'une surface de 175 m², pour un montant de 3,2 M€ acte en mains.

[ii] En date du 23/07/2026, des locaux à usage principal de commerce situés 7 boulevard Saint-Michel, à PARIS 5ème (75), d'une surface de 352 m², pour un montant de 3,1 M€ acte en mains.

Répartition typologique



- Commerces : **71,6 %**
- Activités, entrepôts, divers : **2,1 %**
- Bureaux : **26,3 %**

Composition du portefeuille

Principales lignes du portefeuille

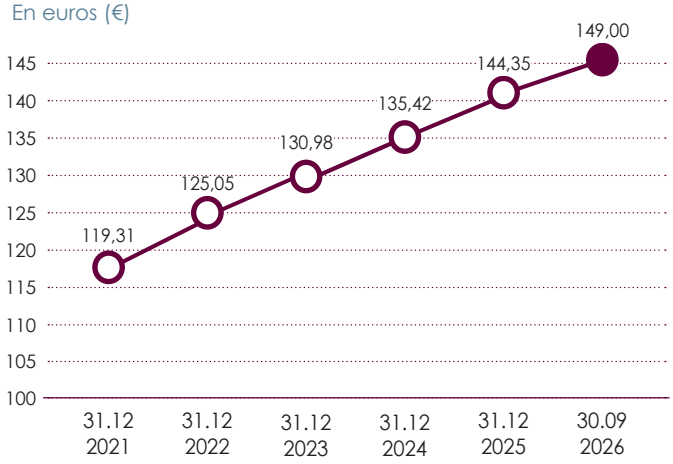
	Gérant	Type	Catégorie	% de la valorisation globale
Pierre Expansion Santé	FIDUCIAL Gérance	SCPI	Santé & bien-être	59,0 %
Epargne Foncière	La Française REM	SCPI	Bureaux	18,4 %
Patrimoine et Commerce	Groupe Duval	SIIC	Commerces	22,6 %

Méthode de valorisation par instrument

SCPI à capital variable	Valeur de retrait
Foncières cotées	Dernier cours de bourse

Évolution de la VL part C

En euros (€)

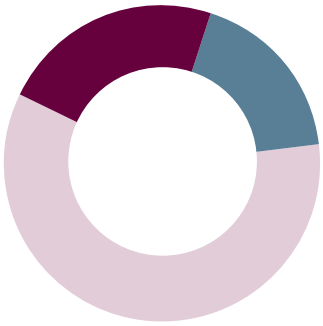


Depuis l'origine	2022	2023	2024	2025	30.09.206
+49,00 %	+4,81 %	+4,74 %	+3,39 %	+6,59 %	+3,22 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Répartition du portefeuille par produit

En % de l'actif brut, en date du 30.09.2026



- Patrimoine et Commerce : **23 %**
- Epargne Foncière : **18 %**
- Pierre Expansion Santé : **59 %**

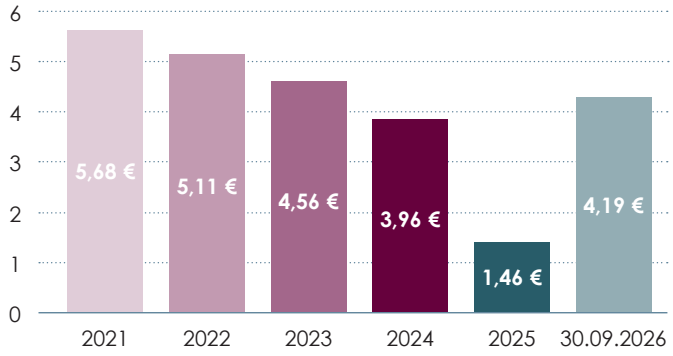
Répartition du portefeuille par gestionnaire

En % de l'actif brut, en date du 30.09.2026



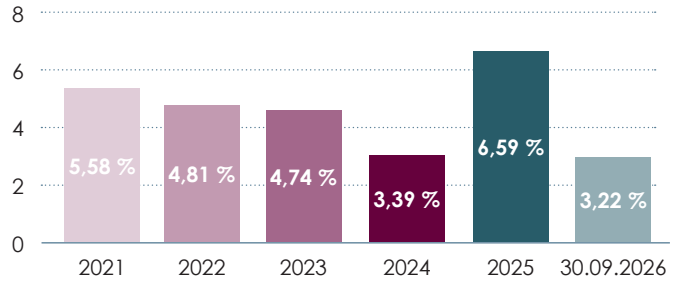
- Fonds gérés par tiers : **41 %**
- Fonds gérés par FIDUCIAL Gérance : **59 %**

Distributions annuelles part D [6]



[6] Avant impôt pour l'Associé

Performance globale du fonds part C



Performance 30.09.2026 : + 3,22 % **Performance annuelle moyenne [7] : +4,66 %**

[7] Depuis l'origine

La volatilité annualisée de FIDIMMO depuis son lancement s'établie à 4,20 %.

Plus d'informations

Le résumé de notre politique de gestion des conflits d'intérêts est disponible sur notre site internet et la politique complète sur demande.

Retrouvez les spécificités de FIDIMMO sur notre site fiducial-gérance.fr

Avertissement

- Les chiffres cités ont trait aux années écoulées et les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.
- La valeur d'un investissement en SC peut varier, à la hausse comme à la baisse, tout comme les revenus qui y sont attachés.
- L'investissement dans une SC ne bénéficie d'aucune garantie en capital ni en termes de performances.
- L'investissement concerne la souscription de parts de SC et non d'un actif sous-jacent donné.
- Il s'agit d'un placement à long terme et la Société de Gestion recommande de conserver les parts pendant une période d'au moins 8 ans.
- La liquidité du placement peut être limitée, la Société de Gestion ne garantit pas le rachat des parts.
- Ce document est exclusivement conçu à des fins d'information. Il ne doit pas être interprété comme un conseil en investissement, une offre de vente ou une incitation à effectuer un placement. En raison de sa simplification, ce document est partiel et les informations qu'il contient peuvent donc se révéler subjectives. Tout investissement en parts de SC comporte notamment des risques de marché, de perte en capital et de liquidité. Pour plus d'informations en particulier sur les frais et les profils de risques des fonds, veuillez-vous référer aux statuts et Document d'Informations Clés disponibles sur le site internet ou via le QR code ci-dessus avant de prendre toute décision finale d'investissement.

FIDUCIAL - Direction de la Communication - Document non contractuel. 10.2026

FIDUCIAL
ASSET MANAGEMENT

FIDUCIAL Gérance

FIDUCIAL Gérance - SA au capital de 20 360 000 € - 612 011 668 R.C.S. Nanterre
Agréement A.M.F. n°GP-08000009 du 27 mai 2008 et du 30 juin 2014
Siège social : 41 avenue Gambetta - CS 50002 - 92928 Paris La Défense Cedex

POUR EN SAVOIR +

01 49 97 56 33
partenaires.fiducial.gerance@fiducial.fr
fiducial-gerance.fr