

# FICOMMERCE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable  
faisant offre au public de ses parts sociales  
Au capital de 437 025 375 € au 31 décembre 2024  
Siège Social : 41, Rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE  
337.633.861 RCS NANTERRE

*Visa de l'Autorité des marchés financiers SCPI n°17-25 du 13 juillet 2017 portant sur la note d'information*

## **Actualisation au 24 juin 2025 de la note d'information du 13 juillet 2017 ayant reçu de l'Autorité des marchés financiers le visa SCPI n°17-25**

Aux termes des délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 24 juin 2025, les points ci-après ont été revus comme suit :

### **1°/ Réduction de la valeur nominale des parts de SCPI avec augmentation corrélative du nombre de parts**

En considération de l'article 12 de l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 modifiant les dispositions de l'article L.214-88 du Code monétaire et financier supprimant le montant nominal minimum de 150 € des parts de SCPI, la réduction de la valeur nominale des parts de la SCPI avec augmentation corrélative du nombre de parts sociales a été décidée **avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2026** et sera réalisée comme suit :

*Division par trois (3) de la valeur nominale actuelle afin de fixer ladite valeur nominale à cinquante et un (51) euros et Augmentation corrélative du nombre de parts sociales de la SCPI par création et émission de parts sociales nouvelles selon le rapport d'échange suivant :*

**-> Une (1) part sociale ancienne d'une valeur nominale de cent cinquante-trois (153) euros donnant droit à trois (3) parts sociales nouvelles d'une valeur nominale de cinquante et un (51) euros.**

Cette opération a pour objectif (i) d'améliorer la fluidité du marché des parts et (ii) de rendre plus attractive la SCPI en permettant des souscriptions à des montants plus accessibles.

L'article 6 – Capital social – Variabilité du capital des statuts est modifié en conséquence à effet au 1<sup>er</sup> janvier 2026.

**A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026, dans le cadre de la lecture de la note d'information, il convient également de prendre acte de ladite modification en procédant au remplacement au sein du Chapitre 1 – Conditions générales de souscription des parts – 3. Parts sociales – 3.1 Valeur nominale comme suit :**

*« La valeur nominale de la part est de 51 €. ».*

**Les nouveaux prix de souscription et de retrait tenant compte de ladite opération seront fixés à effet au 1<sup>er</sup> janvier 2026 avec publication d'une actualisation de la note d'information.**

### **2°/ Actualisation de l'objet social conformément aux articles L.214-114 et L.214-115 du Code monétaire et financier**

L'objet social de la SCPI a été actualisé en considération de l'article 8 de l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 modifiant les articles L.214-114 et L.214-115 du Code monétaire et financier portant sur l'extension de l'objet et des actifs éligibles en vue, notamment, de permettre à la SCPI de s'adapter aux nouveaux besoins des locataires, contribuer davantage à la transition écologique.

L'article 2 – Objet des statuts a été modifié en conséquence.

Dans le cadre de la lecture de la note d'information, il convient également de prendre acte de ladite actualisation en procédant au remplacement au sein du Chapitre 5 – La Société, administration, direction, contrôle, informations sur la Société – 1. La SCPI – Objet social comme suit :

« La Société a pour objet :

- L'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, qu'il s'agisse d'actifs immobiliers à usage d'habitation ou à usage commercial ;
- L'acquisition et la gestion d'actifs immobiliers qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location;
- La détention de droits réels visés à l'article R.214-155-1 du Code monétaire et financier portant sur de tels actifs immobiliers.

Les actifs immobiliers éligibles à l'actif de la Société sont ceux visés par les articles L.214-115 et R.214-155 du Code monétaire et financier.

Dans le cadre de cette gestion, la Société peut procéder à des travaux de toute nature dans lesdits actifs immobiliers, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut, en outre, acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des actifs immobiliers.

Les travaux d'agrandissement et de reconstruction sont soumis à des conditions de réalisation strictes fixées aux termes de l'article R.214-157 du Code monétaire et financier.

La Société peut céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel et ce, conformément aux conditions arrêtées par l'article R.214-157 du Code monétaire et financier.

**A titre accessoire, la Société peut acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux actifs immobiliers détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite.**

En outre, il est possible à la Société de détenir :

- Des parts de sociétés de personnes non admises aux négociations sur un marché réglementé de manière directe ou indirecte pouvant représenter jusqu'à 100 % de l'actif de la Société ;
- **Des parts de sociétés de personnes autres que celles mentionnées ci-dessus, des parts ou des actions de sociétés autres que des sociétés de personnes qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé ;**
- Des parts de SCPI, des parts ou actions d'Organismes de Placement Collectif Immobilier, professionnels ou non, et des parts, actions ou droits d'organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme, sous réserve que les titres de ces sociétés et organismes ne représentent pas plus de 10 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société.

Et ce, sous respect des conditions fixées par les articles L.214-115 et R.214-156 du Code monétaire et financier.

Enfin, la Société peut procéder à des dépôts et liquidités tels que définis par décret en Conseil d'État ainsi qu'à des avances en compte courant consenties en application de l'article L.214-101 du Code monétaire et financier. ».

### **3°/ Simplification du processus de validation des valeurs de réalisation et de reconstitution de la SCPI conformément à l'article L.214-109 du Code monétaire et financier**

Le processus de validation des valeurs de réalisation et de reconstitution, en considération de l'article 11 de l'ordonnance n°2024- 662 du 3 juillet 2024 modifiant l'article L.214-109 du Code monétaire et financier est simplifié comme suit :

- Suppression du recours à une Assemblée Générale ou au Conseil de Surveillance pour les valider,
- Établissement d'un arrêté au minimum semestriel dès lors que la SCPI est à capital variable ou en cas d'augmentation de capital en cours d'exercice pour les SCPI à capital fixe,
- Absence d'arrêté des comptes dans le cadre de détermination de la valeur semestrielle.

Les articles 15 – Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion et article 22 – Assemblée Générale Ordinaire des statuts ont été modifiés en conséquence.

### **4°/ Modification de la règle de quorum en assemblée générale extraordinaire**

La règle du quorum de tenue des assemblées générales extraordinaires, en considération de l'article 4 de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 modifiant l'article L.214-103 du Code monétaire et financier, a été modifiée, passant de la moitié (50%) au **quart (25%)** du capital social de la SCPI.

L'alinéa 3 de l'article 23 – Assemblée Générale Extraordinaire des statuts a été modifié en conséquence.

**Dans le cadre de la lecture de la note d'information, il convient également de prendre acte de ladite modification en procédant au remplacement au sein du Chapitre 4 – Fonctionnement de la Société – 1. Régime des Assemblées Générales – 1.3 Quorum et scrutin comme suit :**

*« Pour délibérer valablement les assemblées générales réunies sur première convocation doivent se composer d'un nombre d'associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance, réunissant au moins le quart (25%) du capital et ce, tant pour l'assemblée générale ordinaire qui, notamment, statue chaque année sur les comptes de l'exercice écoulé que pour l'assemblée générale extraordinaire qui décide notamment les modifications statutaires. »*

**5°/ Autorisation des associés à participer et à voter aux assemblées générales par un moyen de télécommunication permettant leur identification**

La participation et le vote des associés aux assemblées générales par un moyen de télécommunication permettant leur identification sont autorisés dès lors que cette possibilité sera offerte techniquement et ce, en considération de l'article 5 de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 instaurant l'article L.214-107-1 du Code monétaire et financier.

L'article 21-1 – Assemblées Générales – Convocation des statuts a été modifié en conséquence.

**6°/ Actualisation du nombre minimum légal des membres au Conseil de Surveillance conformément à l'article L.214-99 du Code monétaire et financier**

En considération de l'article 8 de l'ordonnance n°2025- 230 du 12 mars 2025 modifiant l'article L.214-99 du Code monétaire et financier le nombre minimum légal de membres composant le Conseil de Surveillance est passé de sept (7) membres à **trois (3)** membres.

L'alinéa 4 de l'article 18-1 – Conseil de Surveillance – Nomination des statuts a été modifié en conséquence.

**7°/ Actualisation du taux de la commission de gestion en cohérence avec la pratique de marché et l'accroissement des obligations de reporting extra-financier liées au développement durable à internaliser**

En considération de l'analyse de la pratique de marché et de l'accroissement des obligations de reporting extra-financier liées au développement durable dont les prestations sont internalisées progressivement par la Société de Gestion, le taux de la commission de gestion a été porté de 9,3 % à **9,5 %** entraînant la modification corrélative du point 2° de l'article 17 des statuts comme suit :

*« 2° Pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des résultats, une commission de gestion de 9,5 % hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets. »*

**Dans le cadre de la lecture de la note d'information, il convient également de prendre acte de ladite actualisation en procédant au remplacement au sein du Chapitre 3 – Commissions – 1. Commission de gestion comme suit :**

*« Pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des résultats, la Société de Gestion percevra une commission de gestion de 9,5 % hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers net, T.V.A. en sus au taux en vigueur.*

*La Société de Gestion facturera les sommes correspondantes sur une base mensuelle. ».*