

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 31.12.2025

## Bulletin d'information N°29 de la Société Civile à capital variable <sup>(1)</sup>

Période analysée : 4<sup>ème</sup> trimestre 2025 - Période de validité du 31.12.2025 au 31.03.2026

<sup>(1)</sup> FIDIMMO est passée en capital variable depuis le 01.04.2019

## Editorial

### FIDIMMO

FIDIMMO est un produit d'épargne immobilière innovant et opportuniste qui permet d'investir directement et indirectement dans l'immobilier sous toutes ses formes.

Crée 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 31.12.2025

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 144,35 € au 31.12.2025, en hausse de +6,59 % brut sur l'exercice 2025.

Le fonds affiche un rebond sur la période, lié à la hausse significative du cours de la SIIIC Patrimoine et Commerce (+19,9 % sur le S1-2025 et -3,7 % sur le S2 2025, soit +15,4 % sur l'année 2025). 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 +4,69 % depuis sa création et une volatilité de l'ordre de 4 %, ce qui offre un très bon couple rendement risque pour les investisseurs.

## Éléments clés (au 31.12.2025)

Forme juridique	Société Civile à capital variable <sup>(2)</sup> - Au capital social de 17 023 500 € au 31.12.2025 - Siège social : 41, Rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE
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 € 17 143 108 €
Actif net	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
Classification SFDR	Article 8 <sup>(3)</sup>

<sup>(2)</sup> FIA par objet au sens de l'article L. 214-24 III du Code monétaire et financier.

<sup>(3)</sup> 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.

## Chiffres clés (au 31.12.2025)



  
+ 4,69 %  
Performance annuelle  
moyenne depuis l'origine

  
2 fonds  
1 foncière

  
19,2 M€  
Actif brut

  
17,1 M€  
Actif net

  
144,35 €  
Valeur liquidative  
part C  
  
110,97 €  
Valeur liquidative  
part D  
  
+ 44,35 %  
Variation de la VL  
depuis l'origine  
part C

  
+ 6,59 %  
Performance  
2025  
part C

## 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 sur le semestre.

## Indicateur de risque



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 portefeuille

## Principales lignes du portefeuille

Gérant	Type	Catégorie	% de la valorisation globale	
<b>Pierre Expansion Santé</b>	FIDUCIAL Gérance	SCPI	Santé & bien-être	59,2 %
<b>Epargne Foncière</b>	La Française REM	SCPI	Bureaux	18,4 %
<b>Patrimoine et Commerce</b>	Groupe Duval	SIIIC	Commerces	22,4 %

## Méthode de valorisation par instrument

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

## Composition du patrimoine

## Répartition géographique (4) (5)



- Régions : **51 %**
  - Paris : **26 %**
  - Ile-de-France : **22 %**
  - Europe : **1 %**

<sup>(4)</sup> Pondérée par référence à la valeur vénale des fonds constitutifs FIDIMMO.

ordreée par référence à la Valeur Vendeur des fonds constitutifs (DMMO).  
[5] La SCPI PIERRE EXPANSION SANTE a acquis en date du 15/07/2025, un ensemble immobilier à usage principal de commerce situé 20 Rue de Rivoli à PARIS 4<sup>e</sup> (75), d'une surface de 104 m<sup>2</sup> utiles pour un montant de 1,8 M€ acte en main.

## Répartition typologique



- Commerces : **69 %**
  - Activités, entrepôts, divers : **2 %**
  - Bureaux : **29 %**



## Évolution de la VL part C

En euros (€)

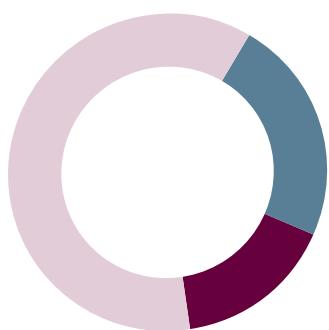


Depuis l'origine	2021	2022	2023	2024	2025
+45,51 %	+5,58 %	+4,81 %	+4,74 %	+3,39 %	+6,59 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## Répartition du portefeuille par produit

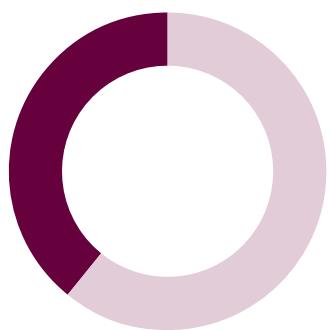
En % de l'actif brut, en date du 31.12.2025



- Patrimoine et Commerce : **22 %**
- Epargne Foncière : **19 %**
- Pierre Expansion Santé : **59 %**

## Répartition du portefeuille par gestionnaire

En % de l'actif brut, en date du 31.12.2025



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

## Plus d'informations

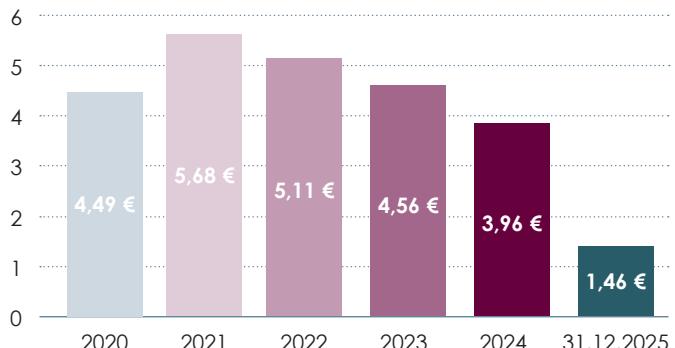
Le résumé de notre politique de gestion des conflits d'intérêts est disponible sur notre site internet et la politique complète sur demande.

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



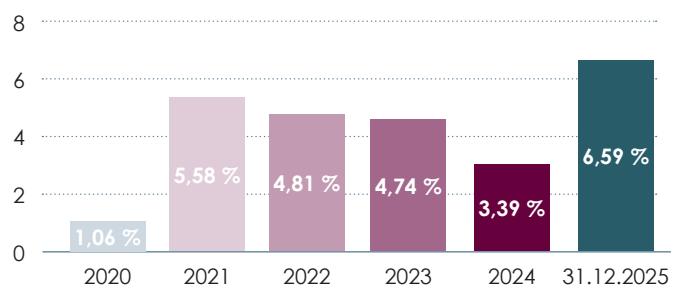
01.2025

## Distributions annuelles part D<sup>(6)</sup>



<sup>(6)</sup> Avant impôt pour l'Associé

## Performance globale du fonds part C



Performance 31.12.25 : **+6,59 %**      Performance annuelle moyenne<sup>(7)</sup> : **+4,69 %**

<sup>(7)</sup> Depuis l'origine

La volatilité annualisée de FIDIMMO depuis son lancement s'est élevée à 4,31 %.

## 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 Gérance

  
**FIDUCIAL**  
ASSET MANAGEMENT

FIDUCIAL Gérance - SA au capital de 20 360 000 € - 612 011 668 R.C. Nanterre  
Agreement 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](mailto:partenaires.fiducial.gerance@fiducial.fr)  
[fiducial-gerance.fr](http://fiducial-gerance.fr)