

## Éditorial



Chères Associées, Chers Associés,

Fin 2021 début 2022, nous anticipions une sortie de crise progressive, avec le ralentissement de la pandémie. La croissance ayant fortement redémarrée, l'espoir d'un retour à la normale après deux années de pandémie était raisonnable. C'était sans compter sur la crise ukrainienne qui a ouvert une nouvelle période d'incertitudes, entraînant déjà de nombreuses conséquences parmi lesquelles une nouvelle flambée des matières premières venant alimenter une inflation déjà élevée.

Au niveau de l'immobilier d'entreprises, le 1<sup>er</sup> trimestre est contrasté: l'activité reste soutenue mais les volumes d'investissement sont en repli. Il convient de noter que les régions résistent mieux face à un marché financier de bureaux en berne. Le commerce retrouve quant à lui des couleurs avec un volume de 1,3 Md€ au T1 2022. Malgré un contexte géopolitique et financier incertain, l'immobilier est pour le moment perçu comme un rôle protecteur face à l'inflation.

Et, les résultats du 1<sup>er</sup> trimestre 2022 de nos SCPI ont permis de verser des acomptes en ligne ou supérieurs à ceux du T1 2021.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, la reprise en gestion de la SCPI Atlantique Pierre 1, SCPI diversifiée précédemment gérée par Peref Gestion a fortement mobilisé nos équipes.

**Au niveau de l'investissement responsable**, FIDUCIAL Gérance s'est engagée depuis plus de 40 ans à travers la gestion de ses 6 groupements forestiers (GF), certifiés PEFC, représentant 36 forêts.

Plus récemment, FIDUCIAL Gérance a formalisé sa politique Environnementale, Sociale et de Gouvernance (ESG), lui permettant d'intégrer les enjeux du Développement Durable.

Dans le cadre de ses engagements ESG, FIDUCIAL Gérance a procédé à la labellisation ISR Immobilier de la SCPI Pierre Expansion Santé. Celle de la SCPI Sélectipierre 2 devrait suivre.

Nous sommes à votre disposition pour toute question relative à votre épargne et joignables via notre site internet : [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr)

Nous vous remercions pour votre confiance et votre fidélité.

**Thierry GAIFFE,**  
Directeur Général

## Restez informés



**Votre adresse mail est essentielle** pour vous communiquer toute information relative à la gestion de vos produits et toute actualité de votre Société de Gestion. N'hésitez pas à nous transmettre votre mail ou tout changement de mail via l'adresse ci-dessous en précisant, si possible, votre n° d'associé à 6 chiffres, votre nom, prénom et votre date de naissance :

[gestion.associes.scpi@fiducial.fr](mailto:gestion.associes.scpi@fiducial.fr)

## LES RÉCOMPENSES 2022



FIDUCIAL Gérance a remporté trois prix depuis ce début d'année !



### VICTOIRES DE LA PIERRE PAPIER

Meilleur TRI à 10 ans avec la SCPI SELECTIPIERRE 2 - Paris, primée depuis 2018.



### VICTOIRES DE LA PIERRE PAPIER

Meilleur fonds forestier avec le Groupement Forestier d'Île-de-France, déjà primé en 2020.



### Les Pyramides de la Gestion de Patrimoine

Prix de la Performance 2022 avec la SCPI SELECTIPIERRE 2 - Paris en « SCPI diversifiées à capital variable »

## FLASH INFO : LE GFI FORECIAL



Le Groupement Forestier d'Investissement **GFI FORECIAL** lancé en fin d'année 2021 rencontre un franc succès. Les trois premières acquisitions de forêts sont en cours. Cet investissement éco-responsable est éligible à l'IR-PME.

Pour en savoir plus, rendez-vous sur : [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr)

# Analyse des Marchés au 31.03.2022

Par François DUPUIS, Directeur des Investissements et des Arbitrages



## D'UNE CRISE A L'AUTRE

Lors de notre précédent point marché, nous anticipions une sortie de crise progressive, le ralentissement de la pandémie étant enclenché, la croissance ayant fortement redémarrée et les résultats de l'investissement étant encourageants. C'était sans compter la guerre en Ukraine qui a ouvert une nouvelle période d'incertitude et qui entraîne déjà de nombreuses conséquences, parmi lesquelles une nouvelle flambée des matières premières, venant alimenter une inflation déjà élevée (elle pourrait approcher 5% cette année). En France, les marchés semblent néanmoins rassurés par le résultat de l'élection présidentielle, gage d'une relative stabilité.

## MARCHÉS DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

### Vers un retour à la normale

Comme prévu, la demande placée de bureaux en Île-de-France, portée par une recherche très active dans Paris intra-muros, a retrouvé un niveau proche de la moyenne décennale, avec 1,85 million de m<sup>2</sup> sur l'année 2021, soit une progression de 32% par rapport à l'exercice précédent. Le résultat du 1<sup>er</sup> trimestre 2022 confirme cette dynamique, avec plus de 500.000 m<sup>2</sup> placés (+40% à période équivalente). Néanmoins, l'offre disponible atteint désormais 5,5 millions de m<sup>2</sup>, soit près de 3 ans de transactions. De même, le taux de vacance moyen, qui se situe aujourd'hui à 7,4% sur l'Île-de-France, cache encore de fortes disparités : il est seulement de 3% à Paris contre 19% pour le secteur péri-Défense.

Pour ce qui est des valeurs locatives, les loyers moyens semblent stabilisés. L'écart se creuse néanmoins avec les loyers « prime », qui dépassent régulièrement 950 €/m<sup>2</sup> dans le QCA parisien et atteignent désormais 600 €/m<sup>2</sup> à La Défense, un record pour ce quartier qui redresse la tête après des années difficiles.

### Investissement : un nouvel espoir

Comme nous l'annoncions dans notre précédente chronique, l'exercice 2021 s'est mieux terminé qu'il n'avait commencé, avec un volume final de 26,7 Md€, conforme à la moyenne décennale. Ce chiffre, marquant un recul limité à 8% par rapport à 2020, permet de rester optimiste sur l'orientation des investisseurs, d'autant que le 1<sup>er</sup> trimestre 2022 suit la même tendance, avec déjà 5,3 Md€ investis.

Ce début d'année vient en tout cas confirmer une tendance de l'exercice écoulé, à savoir la baisse relative du compartiment bureaux, qui représente désormais moins de 60% des volumes. Ce recul est surtout le fait des grandes surfaces franciliennes car les régions se sont maintenues. En revanche, les grands gagnants sont la logistique et les locaux d'activités qui atteignent aujourd'hui des sommets (6,7 Md€ placés en 2021, soit 25% des volumes).

On assiste par ailleurs au retour de deux classes d'actifs récemment délaissées. Le commerce, sur la lancée d'un très bon 2<sup>ème</sup> semestre qui lui a permis de terminer l'année à 3 Md€, montre un nouveau dynamisme, avec un chiffre de 1,3 Md€ placés pour le seul 1<sup>er</sup> trimestre 2022. Quant à l'hôtellerie, elle connaît une reprise similaire, avec un volume de 1 Md€ en 2021 et 400 M€ au 1<sup>er</sup> trimestre 2022.

Tous ces résultats sont de bon augure pour l'année 2022.

### Baisse des rendements : la convergence se poursuit

L'heure est toujours à la compression des taux, avec les premières transactions bureaux « prime » à 2,50% dans le QCA et même plusieurs grandes transactions logistiques à 3%, un seuil psychologique jamais atteint auparavant. La stabilisation des rendements en commerces se confirme, autour de 3,20% pour le « prime » parisien.

## MARCHÉS RÉSIDENTIELS

### Croissance toujours présente

Le « trou d'air » de 2020 est derrière nous : 1,2 million de logements anciens ont été vendus en 2021, soit une hausse de 15% en un an. La crise sanitaire a eu toutefois des effets à plus long terme, comme une croissance de la demande plus soutenue en régions qu'en Île-de-France, et plus forte en Grande Couronne que dans Paris.

Dans le neuf résidentiel, on assiste à une vraie reprise, visible au niveau des autorisations de construire (+21%), avec bientôt des mises en chantier (déjà +7%). Les stocks doivent impérativement être reconstitués, faute de quoi les mises en vente et les réservations ne seront plus au rendez-vous. Les promoteurs espèrent pouvoir les booster grâce à de nouveaux dispositifs fiscaux, qui pourraient entrer en vigueur avec l'arrivée du prochain gouvernement.

### Prix de vente : en hausse mais pas partout

La hausse des prix dans l'ancien ne s'est pas démentie (+7% sur la France entière, +3% en Île-de-France), avec un léger avantage pour les maisons (+9%) par rapport aux appartements (+5%). On constate néanmoins une stabilisation dans certaines grandes villes comme Lyon ou Marseille, voire une baisse comme à Bordeaux où le prix moyen redescend sous la barre des 5.000 €/m<sup>2</sup>.

Dans le neuf, les tensions sur l'offre ont poussé le prix moyen des appartements en France jusqu'à 4.500 €/m<sup>2</sup>.

### Les ventes en bloc au beau fixe

L'intérêt des grands investisseurs pour les ventes en bloc ne se dément pas, avec un volume total de 6,3 Md€, porté notamment par le logement intermédiaire (pour environ 1/3). Ces chiffres sont à majorer des actifs résidentiels « alternatifs » qui représentent de leur côté 1,1 Md€. De ce fait, les taux « prime » se maintiennent à des niveaux très bas, inférieurs à 2,50% pour Paris, inférieur à 3% pour Lyon et Bordeaux. Il faut aller dans des villes moyennes comme Besançon ou Amiens pour franchir la barre des 5%.

Données chiffrées : BNPPRE, BPCE SI

Rédigé en avril 2022

## La vie de vos SCPI au 31 mars 2022



### FICOMMERCE Europe



**670,6 M€**  
capitalisation

selon le prix de souscription  
au 31.03.2022



**2,30 €**  
dividende

1<sup>er</sup> acompte trimestriel



**8 259**  
associés



**230 €**  
prix de souscription

depuis le 01.04.2019



**94,44 %**  
taux d'occupation  
financier



**4,14 %**  
taux de distribution  
2021

Ficommerce Europe a réceptionné le 17 mars 2022 l'extension d'un entrepôt à Toulouse, moyennant la signature d'un nouveau bail de 12 ans dont 9 ans fermes avec l'exploitant actuel sur la totalité du site (investissement de 2,4 M€ au même rendement que le bâtiment existant, soit 7,10%).

Par ailleurs, Ficommerce Europe est en négociation pour l'acquisition d'un commerce de bouche bénéficiant d'un très bel emplacement près de la Place d'Alésia à Paris.

Ficommerce Europe, en lien étroit avec ses locataires, a maintenu un taux d'encaissement moyen de plus de 95% sur l'exercice 2021. Pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2022, le taux est proche de 92%, étant précisé que ce taux est amené à s'améliorer dans le cadre de l'apurement des mesures d'accompagnement mises en place en 2021 et qui continuent à produire leurs effets sur 2022.

L'activité commerciale a été soutenue sur ce premier trimestre 2022 avec 8 relocations portant sur 2 997 m<sup>2</sup>.

### SELECTIPIERRE 2 Paris



**455,6 M€**  
capitalisation

selon le prix de souscription  
au 31.03.2022



**5,50 €**  
dividende

1<sup>er</sup> acompte trimestriel



**7 885**  
associés



**765 €**  
prix de souscription

depuis le 01.03.2022



**97,65 %**  
taux d'occupation  
financier



**4,03 %**  
taux de distribution  
2021

Après ses réinvestissements majeurs de l'exercice 2021, la SCPI dédiée à la belle pierre parisienne poursuit ses acquisitions, avec la signature d'une promesse de vente en vue d'acquérir un immeuble en pleine propriété dans le quartier de la Bastille, entièrement rénové et loué à un des leaders du co-working dans le cadre d'un bail de 10 ans avec une durée résiduelle ferme de plus de 6 ans. Ce nouvel investissement d'un montant de 5,9 M€ AEM procurera un rendement initial de 4% net AEM.

Selectipierre 2 Paris, en lien étroit avec ses locataires, a maintenu un taux d'encaissement moyen de plus de 96% sur l'exercice 2021. Pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2022, le taux s'élève à plus de 97%.

L'activité commerciale a été soutenue avec 4 relocations portant sur 1 551 m<sup>2</sup>.

### BUROBOUTIC Métropoles



**377,2 M€**  
capitalisation

selon le prix de souscription  
au 31.03.2022



**2,60 €**  
dividende

1<sup>er</sup> acompte trimestriel



**6 957**  
associés



**267 €**  
prix de souscription

depuis le 17.02.2017



**95,57 %**  
taux d'occupation  
financier



**4,08 %**  
taux de distribution  
2021

La SCPI diversifiée de FIDUCIAL Gérance a poursuivi ses arbitrages à un rythme soutenu, avec la cession, en 2021, de 8 actifs devenus vacants ou jugés obsolètes, à Sophia-Antipolis, Tremblay-en-France, Paris, Le Havre, St-Grégoire et Toussus-le-Noble, pour un prix total de 8,7 M€, proche de la valeur d'expertise (9 M€). Depuis le début de l'année, deux autres actifs ont fait l'objet d'une cession ou d'une promesse de vente.

Buroboutic Métropoles étudie en parallèle de nouvelles opportunités d'investissement, portant en priorité sur des actifs de bureaux loués, situés dans les grandes métropoles régionales.

Buroboutic Métropoles, en lien étroit avec ses locataires, a maintenu un taux d'encaissement moyen de plus de 95% sur l'exercice 2021. Pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2022, le taux est proche de 90%, étant précisé que ce taux est amené à s'améliorer dans le cadre de l'apurement des mesures d'accompagnement mises en place en 2021 et qui continuent à produire leurs effets sur 2022.

L'activité commerciale a été soutenue sur ce premier trimestre 2022 avec 5 relocations portant sur une surface totale de 2 194 m<sup>2</sup>.

### PRIMO 1 SCPI fiscale, Scellier intermédiaire



**135,1 M€**  
capitalisation

selon la valeur de réalisation  
frais inclus au 31.12.2021



**2,30 €**  
dividende

1<sup>er</sup> acompte trimestriel



**1 809**  
associés



**300 €**  
prix d'exécution

au 31.03.2022



**98,04 %**  
taux d'occupation  
financier

Primo 1, SCPI résidentielle, en lien étroit avec ses locataires, a maintenu un taux d'encaissement moyen de près de 98% pour l'exercice 2021. Le taux du 1<sup>er</sup> trimestre 2022 s'élève à plus de 94%.

L'activité commerciale a été soutenue sur le 1<sup>er</sup> trimestre 2022 avec 25 relocations.

## La vie de vos SCPI au 31 mars 2022



### LOGIPIERRE 3 Résidences services



**75,2 M€**  
capitalisation

selon le prix de souscription  
au 31.03.2022



**15,00 €**  
dividende

1<sup>er</sup> acompte trimestriel



**1 640**  
associés



**1 600 €**  
prix de souscription

depuis le 01.03.2020



**3,00 %**  
taux de distribution  
2021

Cette SCPI spécialisée dans les résidences gérées a continué à étudier avec prudence de nouvelles opportunités dans une optique de renforcement de son patrimoine et de diversification, en visant à la fois des résidences de tourisme et d'affaires, qui connaissent une reprise encourageante et des résidences seniors qui reposent sur des fondamentaux solides à long terme.

Logipierre 3 Résidences services, en raison de l'activité de ses locataires qui ont été impactés fortement par la période Covid-19, a mis en place des protocoles portant principalement sur un report d'exigibilité des loyers à ce jour. Ces protocoles sont scrupuleusement respectés.

Le taux d'encaissement sur le 1<sup>er</sup> trimestre 2022 s'établit à 100%.

### PIERRE EXPANSION Santé



**65,3 M€**  
capitalisation

selon le prix de souscription  
au 31.03.2022



**2,60 €**  
dividende

1<sup>er</sup> acompte trimestriel



**617**  
associés



**267 €**  
prix de souscription

depuis le 01.03.2021



**97,03 %**  
taux d'occupation  
financier



**4,02 %**  
taux de distribution  
2021

La SCPI dédiée à la santé au sens large a mis en œuvre sa nouvelle stratégie de façon concrète, avec 6 acquisitions au cours de l'année écoulée : une salle de sport Basic Fit à Dardilly (69), des locaux mixtes à Antibes (06), 2 centres dentaires à Paris (17<sup>ème</sup> et 18<sup>ème</sup>), et 2 boutiques La Vie Claire à Rueil-Malmaison (92) et Fontenay-aux-Roses (92), le tout pour un volume d'investissement de 17,4 M€ AEM procurant un rendement moyen de 5,11% net AEM.

à Neuilly-sur-Seine (92) pour un montant total de 7,8 M€ AEM et un rendement prévisionnel de 4,70% net AEM.

Pierre Expansion santé, en lien étroit avec ses locataires, a maintenu un taux d'encaissement de plus de 97% sur l'exercice 2021. Pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2022, le taux s'élève à plus de 95%.

FIDUCIAL Gérance a lancé le processus de labellisation ISR Immobilier pour votre SCPI.

Elle est par ailleurs en négociation exclusive pour l'acquisition de deux commerces à Asnières-sur-Seine (92) et d'un centre dentaire

### ATLANTIQUE PIERRE 1 SCPI à capital fixe



**45,7 M€**  
capitalisation

selon le prix acquéreur  
au 31.03.2022



**3,25 €**  
dividende

1<sup>er</sup> acompte trimestriel



**1 532**  
associés



**180 €**  
prix d'exécution

au 31.03.2022



**94,94 %**  
taux d'occupation  
financier



**6,16 %**  
taux de distribution  
2021

En lien étroit avec ses locataires, Atlantique Pierre 1 a maintenu un taux d'encaissement moyen de près de 76% sur le 1<sup>er</sup> trimestre 2022. Ce taux est amené à s'améliorer de façon significative avec la mise en place d'une politique de visites de l'ensemble des locataires.

### CAPIFORCE PIERRE SCPI à capital fixe



**39,8 M€**  
capitalisation

selon le prix acquéreur  
au 31.03.2022



**3,30 €**  
dividende

1<sup>er</sup> acompte trimestriel



**1 800**  
associés



**195 €**  
prix d'exécution

au 31.03.2022



**96,22 %**  
taux d'occupation  
financier



**6,06 %**  
taux de distribution  
2021

Cette SCPI diversifiée étudie régulièrement de nouvelles opportunités en ligne avec ses récents investissements en logistique.

Capiforce Pierre, en lien étroit avec ses locataires a maintenu un taux d'encaissement moyen de près de 91% sur l'exercice 2021. Pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2022, le taux s'élève à plus de 92%.

Elle poursuit également ses arbitrages, avec notamment la mise en concurrence des promoteurs les mieux-disants sur le site de Tourcoing (59), en vue de la signature d'une promesse de vente sous condition suspensive de permis de construire.

## Tableau récapitulatif de la distribution des dividendes du 1<sup>er</sup> trimestre 2022



	1 <sup>er</sup> Trimestre 2022	1 <sup>er</sup> Trimestre 2021	Ratio vs 2021	Dividendes 2021	Taux de distribution 2021
FICOMMERCE EUROPE	2,30 €	2,30 €	100 %	9,52 €	4,14 %
SELECTIPIERRE 2 PARIS	5,50 €	5,50 €	100 %	29,00 € <sup>(1)</sup>	4,03 %
BUROBOUTIC MÉTROPOLIS	2,60 €	2,60 €	100 %	10,90 €	4,08 %
PIERRE EXPANSION SANTÉ	2,60 €	2,50 €	104 %	10,50 €	4,02 %
LOGIPIERRE 3 RÉSIDENCES SERVICES	15,00 €	12,00 €	125 %	48,00 €	3,00 %
PRIMO 1	2,30 €	2,40 €	96 %	9,00 €	N/A <sup>(3)</sup>
ATLANTIQUE PIERRE 1	3,25 €	3,21 €	101 %	12,00 €	6,16 %
CAPIFORCE PIERRE	3,30 €	3,00 €	110 %	15,00 € <sup>(2)</sup>	6,06 %

<sup>(1)</sup> Dont 5,00 € par part au titre des plus-values sur cession d'actifs réalisées.

<sup>(2)</sup> Dont 1,00 € par part au titre des plus-values sur cession d'actifs réalisées.

<sup>(3)</sup> SCPI fiscale.

## NOUVELLES RÈGLES DES PERFORMANCES DE VOS SCPI



Dans une perspective d'amélioration de la transparence et de la comparabilité de l'information donnée aux associés, l'ASPIM a fait évoluer la méthode de calcul du **taux d'occupation financier** (TOF) ainsi que du **taux de distribution** à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022 :

- **Le Taux d'Occupation Financier (TOF)** est l'expression de la performance locative de la SCPI. Pour le calcul du TOF, la Société de Gestion a retenu la méthodologie de calcul édictée par l'Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM).

Le TOF se détermine par la division (i) du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, (ii) par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

- Jusqu'au 31 décembre 2021, le TOF ne se composait que des locaux occupés.
- Dès le 1<sup>er</sup> janvier 2022, le TOF se compose désormais des locaux occupés incluant les locaux sous franchises et les locaux vacants sous promesse de vente et/ou en restructuration sous conditions (travaux permettant un passage à la TVA ou visant une amélioration de deux crans de la note DPE).

- **Le Taux de distribution**, anciennement le Taux de Distribution sur Valeur de Marché (TDVM) est la division :
  - du dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées)
  - par :
    - pour les sociétés à capital variable : le prix de souscription au 01.01. de l'année N.
    - pour les sociétés à capital fixe : le prix de part acquéreur moyen (frais et droits inclus) de l'année N-1.

Source : ASPIM

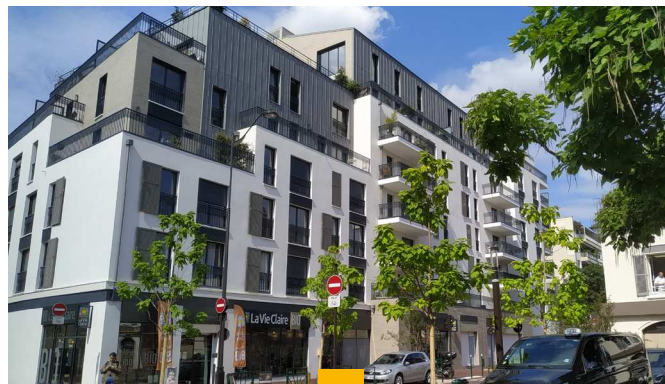
## Investissements SCPI



### NOS DERNIERS INVESTISSEMENTS - QUELQUES EXEMPLES



**PIERRE EXPANSION SANTÉ**  
**51 rue du Poteau - Paris (18ème)**  
**Locaux de 369 m<sup>2</sup> en copropriété**  
 Loué en 6 ans fermes à Dentexelans  
 Rendement : **4,61% AEM**  
 Acquisition signée



**PIERRE EXPANSION SANTÉ**  
**Rueil-Malmaison (92)**  
**Locaux de 335 m<sup>2</sup> en copropriété**  
 Loué en 3/6/9 à La Vie Claire  
 Rendement : **4,64% AEM**  
 Acquisition signée



**PIERRE EXPANSION SANTÉ**  
**Fontenay-aux-Roses (92)**  
**Locaux de 282 m<sup>2</sup> en copropriété**  
 Loué en 6 ans fermes à La Vie Claire  
 Rendement : **5,19% AEM**  
 Acquisition signée



**SELECTIPIERRE 2 - PARIS**  
**Bastille - Paris (11ème)**  
**Immeuble de 418 m<sup>2</sup> en pleine propriété**  
 Loué en 6 ans fermes  
 Rendement : **4,01% AEM**  
 Sous promesse

## Focus sur la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1



FIDUCIAL Gérance a repris la gestion de cette SCPI au 1<sup>er</sup> janvier 2022. Il s'agit d'une SCPI composée d'une trentaine d'actifs totalisant une surface de plus de 38 000 m<sup>2</sup> et représentant une valorisation hors droits de près de 60 M€.

Le portefeuille présente aujourd'hui une mutualisation intéressante de sa base locative à travers plus de 100 locataires.

Une analyse granulaire des actifs a permis de mettre en place un plan de gros travaux à hauteur de 1,5 M€ nécessaire à l'amélioration de certains actifs et comprenant à la fois des travaux de gros entretien et des travaux d'investissement à l'instar de travaux de rénovation de toiture ou de ravalement de façades.

Le taux d'occupation financier s'établit à plus de 88% au 31/12/2021. En effet, des mesures d'accompagnement avaient été octroyées à plusieurs locataires dans le cadre de franchises pour faire face aux difficultés dues à la Covid-19.

Il convient de noter que des actions de commercialisation actives sont actuellement en cours pour résorber la vacance résiduelle du portefeuille principalement localisée sur les actifs situés à Marseille, Boulogne sur Mer, Saint Herblain et les Angles.

De plus, 40 % du patrimoine est concerné par le décret tertiaire imposant aux acteurs de la place des objectifs ambitieux de réduction des consommations d'énergie. A cet effet, FIDUCIAL Gérance a mis en place une feuille de route prospective pour la collecte des données de consommation.

Enfin, la SCPI Atlantique Pierre 1 affiche au 1<sup>er</sup> trimestre 2022 une distribution de 3,25 € par part. La Société de Gestion privilégie une approche prudente de distribution en ce début d'année. Les efforts sur les prochains mois porteront en premier lieu sur l'amélioration du taux d'encaissement et les actions de commercialisation des surfaces vacantes.

# FIDUCIAL GÉRANCE ET L'INVESTISSEMENT RESPONSABLE

Thierry GAIFFE, Directeur Général



En quelques mots,

Historiquement, FIDUCIAL Gérance est engagée dans l'Investissement Responsable depuis plus de 40 ans à travers la gestion de 36 forêts regroupées dans 6 Groupements Forestiers (GF) qui mettent en œuvre des Plans Simples de Gestion (PSG) agréés, contribuant à un équilibre forestier sur le long terme grâce à une bonne gestion technique des peuplements et à un équilibre sylvo-cynégétique.

Nos Groupements Forestiers sont certifiés PEFC.

La certification PEFC accrédite cette bonne gestion, permettant ainsi au consommateur d'identifier la provenance du bois et de s'assurer du respect des principes de gestion durable : écologiquement adapté, socialement bénéfique et économiquement viable.



Plus récemment, pour répondre à sa responsabilité sociétale, FIDUCIAL Gérance a développé et formalisé sa **politique Environnementale, Sociale et de Gouvernance (ESG)** lui permettant d'intégrer les enjeux de développement durable<sup>1</sup> dans son processus de gestion. Cette politique a été construite à l'aune des axes de développement identifiés par FIDUCIAL Gérance, à savoir :

- Contribuer au **développement des territoires** ;
- **Accompagner les locataires et prestataires externes** dans l'amélioration de leurs pratiques en matière de responsabilité sociale et environnementale (RSE) ;
- Préserver les **ressources naturelles** et la **biodiversité**.

La politique ESG de FIDUCIAL Gérance est composée de quatre dimensions :

1. **L'intégration des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG)** dans les décisions d'investissement et de gestion. Cette prise en compte intervient en phase d'acquisition et lors d'un suivi annuel faisant ainsi état de la maturité des actifs immobiliers de FIDUCIAL Gérance ;
2. La mise en place **d'actions d'engagement** afin d'inciter les locataires et prestataires externes à adopter de bonnes pratiques en matière de RSE ;
3. L'intégration des principaux **risques en matière de durabilité**<sup>2</sup> dans le but de prévenir toute incidence négative<sup>3</sup>, réelle ou potentielle, sur la valeur d'un investissement ;
4. La mise en place d'une **politique de vigilance** qui vise, d'une part, à se prémunir contre toute exposition à des risques réputationnels, opérationnels, financiers et climatiques et, d'autre part, à exclure les dossiers de demande de location qui ne correspondraient pas aux valeurs de la société.

Concrètement, depuis début 2019, FIDUCIAL Gérance a mis en place une grille d'évaluation extra-financière (ESG) dans le cadre de l'acquisition de tout nouvel actif immobilier.

Nous avons également lancé un audit énergétique du patrimoine géré afin de permettre un suivi granulaire de chaque actif, tout en optimisant la consommation énergétique. Outre, l'optimisation de celle-ci, ce suivi permettra le cas échéant d'obtenir des labels environnementaux, de type Breeam-in-use, pour certains des actifs gérés.

Un comité ESG a été mis en place.

De plus, la labellisation ISR Immobilier de la SCPI Pierre Expansion Santé est en cours. La SCPI Sélectipierre 2 - Paris devrait suivre.



Principles for Responsible Investment

Enfin en 2020, FIDUCIAL Gérance a adhéré aux Principes pour l'Investissement Responsable, tels que définis par l'Organisation des Nations Unies (UN-PRI).

Ces engagements viennent traduire de réelles convictions. En effet, en tant qu'acteur majeur dans la gestion des actifs immobiliers et forestiers, FIDUCIAL Gérance a pleinement conscience, d'une part, que les performances financières et extra-financière sont indissociables et, d'autre part, de la montée des préoccupations environnementales et sociales. FIDUCIAL Gérance a à cœur d'inscrire sa démarche d'Investisseur Responsable dans une logique de progrès et tournée vers l'avenir.

<sup>1</sup>Le **développement durable** est « un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs », citation de Mme Gro Harlem Brundtland, Premier Ministre norvégien (1987). En 1992, le Sommet de la Terre à Rio, tenu sous l'égide des Nations unies, officialise la notion de développement durable et celle des trois piliers (économie/écologie/social) : un développement économiquement efficace, socialement équitable.

<sup>2</sup>Le **risque de durabilité** correspond à un événement ou une condition environnementale, sociale ou relative à la gouvernance qui, si elle se vérifie, pourrait causer un impact négatif potentiel ou réel sur la valeur de l'investissement.

<sup>3</sup>Une **incidence négative en matière de durabilité** est un impact négatif des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité, à savoir les sujets qui concernent l'environnement, la société, la gouvernance, les droits humains, la lutte contre la corruption et la lutte contre le blanchiment d'argent.

## Dates à retenir



### Tenue des Assemblées Générales des SCPI

Si aucune mesure de restriction n'est promulguée d'ici fin juin 2022, les assemblées générales des SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance se dérouleront **en présentiel**, aux dates et heures ci-après indiquées et à l'adresse suivante : Immeuble Lotus, 41 rue du Capitaine Guynemer, 92400 COURBEVOIE.

SCPI	DATES ET HEURES	SCPI	DATES ET HEURES
LOGIPIERRE 1	Mercredi 15 juin 2022 à 10H30	FICOMMERCE	Jeudi 23 juin 2022 à 14H30
PIERRE EXPANSION SANTE	Jeudi 16 juin 2022 à 10H30	PRIMO 1	Lundi 27 juin 2022 à 10H30
BUROBOUTIC	Jeudi 16 juin 2022 à 15H00	CAPIFORCE PIERRE	Mercredi 29 juin 2022 à 10H30
LOGIPIERRE 3	Mercredi 22 juin 2022 à 10H30	ATLANTIQUE PIERRE 1	Mercredi 29 juin 2022 à 14H30
SELECTIPIERRE 2	Mercredi 22 juin 2022 à 15H00		

Les associés sont invités à consulter régulièrement l'actualité dédiée aux Assemblées Générales SCPI 2022 sur le site internet [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr).

## Restons connectés



Retrouvez sur [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr) l'ensemble des documents de suivi de vos produits SCPI et Groupements forestiers.

Consultez 24h/24 et téléchargez dans votre espace dédié et sécurisé un état de votre portefeuille et l'ensemble des documents de suivi de vos produits :

- extrait de compte,
- avis de crédit des SCPI,
- bordereau fiscal,
- toute la documentation et l'actualité de vos produits, (rapport annuel, bulletins d'information, note d'information, statuts, bulletin de souscription,...),
- informations sur les mouvements de votre portefeuille,
- gestion de votre mail et mot de passe.

[ACCÉDER À VOTRE COMPTE](#)

### Avertissement

La valeur d'un investissement en SCPI peut varier, à la hausse comme à la baisse, tout comme les revenus qui y sont attachés. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. L'investissement dans une SCPI ne bénéficie d'aucune garantie de capital. 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. S'agissant d'un investissement immobilier, la liquidité de ce placement peut être limitée. La Société de Gestion ne garantit pas le rachat des parts de SCPI.

Les illustrations ne sont pas représentatives du patrimoine des SCPI présentées dans ce document. Les exemples d'investissements réalisés ne constituent pas un engagement quant aux investissements futurs.

