



**FIDUCIAL**  
GÉRANCE

# Newsletter #8

Novembre 2023

## Éditorial



Chères Associées, Chers Associés,

L'économie française connaît actuellement un ralentissement ; la croissance du PIB devant atteindre +0,9% en 2023. La persistance de l'inflation a néanmoins conduit la Banque Centrale Européenne (BCE) à augmenter de nouveau son taux directeur au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre pour atteindre un niveau de 4,50%. Concernant les SCPI, la collecte brute s'élève à 6,4Md€ au 30/09/2023. Cette appétence des investisseurs s'explique notamment par la stabilité et la régularité des distributions versées qui sont soutenues par l'indexation des loyers.

La remontée brutale des taux directeurs a pour incidence un réajustement des prix des actifs immobiliers, les investisseurs exigeant une prime de risque accrue pour maintenir un positionnement sur cette classe d'actifs. Les volumes d'investissement affichent un repli marqué en 2023, témoignant de l'attentisme patent de la part des investisseurs. Les pieds d'immeuble et les bureaux de référence se transactent désormais à des taux de 4%.

Dans ce contexte, l'AMF a recommandé, en juillet, aux sociétés de gestion de faire preuve de transparence et de revaloriser les actifs immobiliers des SCPI à capital variable en ajustant, le cas échéant, le prix de souscription des SCPI sous gestion.

FIDUCIAL Gérance a fait intervenir durant l'été les experts externes immobiliers. Les valeurs d'expertise au 30 juin 2023 font ressortir des réajustements des valeurs de réalisation selon les SCPI comprises entre -1,6% et -3,1% à l'exception de Pierre Expansion Santé qui progresse d'environ 1,3%.

A cette date, les taux d'occupation financiers (TOF) des différentes SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance varient entre 95% et 100% et le taux d'encaissement des loyers oscille entre 97% et 100%.

Dans ce contexte chahuté, il convient de souligner que les distributions des SCPI sous gestion ont été maintenues sur le T3-2023, ce qui témoigne de la résilience des portefeuilles. Une gestion du property management internalisée permet de maintenir et de renforcer la proximité avec les locataires.

Ces indicateurs démontrent la solidité des SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance et sont encourageants pour les années à venir.

Enfin, les SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance sont très peu endettées et l'utilisation des lignes revolving en place pour anticiper la collecte et les arbitrages d'actifs est progressivement réduite.

En conséquence, FIDUCIAL Gérance a, pour sa part, pris la décision d'intégrer dans la valorisation des SCPI sous gestion les évolutions de ces dernières années, les dernières expertises et les projections de marché au 31 décembre 2023, les rendements et les primes de risque attendus, la dynamique ou non de la collecte et ce, afin de donner de la visibilité aux Associés actuels et futurs en terme de valorisation, de pérennité et de rendement.

Deux de nos SCPI subissent des décotes : les SCPI BUROBOUTIC et FICOMMERCE ; d'autres sont stables à l'instar des SCPI PIERRE EXPANSION Santé et LOGIPIERRE 3. Une SCPI a quant à elle revalorisé à la hausse le prix de la part en début d'année : la SCPI SELECTIPIERRE 2. Toutes nos SCPI bénéficient désormais d'une marge sur leur valeur de reconstitution.

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

## Labellisation ISR Immobilier de la SCPI SELECTIPIERRE 2 Paris

A la suite de la SCPI PIERRE EXPANSION Santé, la SCPI SELECTIPIERRE 2 Paris intègre officiellement avec ce label, depuis juin 2023 des critères extra-financiers dans sa politique de sélection et de gestion de ses actifs.



Elle est spécialisée en bureaux « Prime » parisiens avec plus de 70% de ses actifs dans Paris intra-muros

à des adresses aussi prestigieuses que la Rue de Rivoli, la Place Saint Augustin ou le Parc Monceau. La SCPI détient 67 immeubles développant une surface de plus de 73 262 m<sup>2</sup>. Son taux de distribution 2022 est de 4,04%.

## Reprise du marché des parts de la SCPI CAPIFORCE



Depuis août dernier, le marché secondaire des parts de la SCPI à capital fixe CAPIFORCE a repris. Ce marché avait été suspendu suite à la fusion des SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 et CAPIFORCE PIERRE.

Créée en 1982, la SCPI CAPIFORCE est une SCPI à capital fixe détenant un patrimoine de 95 actifs en France, représentant une surface de 58 286 m<sup>2</sup> gérés. Elle regroupe plus de 3 330 associés fin 2022 et son taux de distribution 2022 est de 8,93%.

# Analyse des Marchés au 30.09.2023

Par François DUPUIS, Directeur des Investissements et des Arbitrages



## MARCHÉS DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

### *Le marché locatif tient toujours le choc*

Ces trois premiers trimestres montrent une demande placée de bureaux en Île-de-France, indicateur-phare du marché, plutôt mieux orientée qu'en début d'année, avec 1 350 000 m<sup>2</sup> placés, soit un retard limité à 12% par rapport à la période correspondante de 2022, qui signalait il est vrai un retour à la moyenne décennale après les vaches maigres de la période Covid. Cette demande placée honorable, fruit d'un attrait confirmé pour Paris intra-muros et spécialement le Quartier Central des Affaires, ne permet pas toutefois d'enrayer la hausse de l'offre disponible à 1 an, qui atteint désormais 6,3 millions de m<sup>2</sup>, soit 3,5 ans de transactions au rythme actuel. Le taux de vacance continue à grimper, à 8,3% sur l'ensemble de l'Île-de-France, avec les disparités habituelles : 2% dans le QCA parisien contre plus de 20% pour le secteur péri-Défense par exemple.

Côté valeurs locatives, elles demeurent soutenues, à près de 900 €/m<sup>2</sup> moyen pour le « prime », avec toujours des pointes dans le QCA autour de 1 000 €/m<sup>2</sup> voire au-dessus. Au-delà du périphérique, les situations sont contrastées, avec un maintien des valeurs sur la Boucle Sud et à la Défense, entre 400 €/m<sup>2</sup> et 500 €/m<sup>2</sup>, et une chute sur le secteur péri-Défense, qui descend au même niveau que des marchés beaucoup plus excentrés comme les couronnes Nord et Sud, soit jusqu'à 300 €/m<sup>2</sup> pour les locaux de seconde main.

### *Investissement : des volumes étriqués*

L'inversion de tendance constatée depuis 1 an produit ses pleins effets sur cet exercice 2023, avec seulement 10,6 Md€ investis en 9 mois, soit le plus faible résultat depuis 10 ans, en retrait de plus de 40% par rapport à la moyenne décennale. Il faut dire que la remontée des taux n'est pas terminée, que les acquéreurs peinent à se projeter, et que les vendeurs n'ont pas pleinement acté les baisses de valeur. Le marché est donc en grande partie grippé.

Contrairement aux périodes précédentes, toutes les classes d'actifs connaissent une baisse, à commencer par les bureaux, qui se maintiennent difficilement autour de 50% des volumes, avec 5,2 Md€ investis. Le retour en grâce des commerces n'est plus visible dans les chiffres : avec 2,2 Md€ en 9 mois, ce compartiment ne pèse plus que 20% du total, cette proportion s'expliquant par la baisse de la taille unitaire des transactions. Côté logistique et activités, ce ne sont plus les valeurs refuges des périodes précédentes, avec un montant cumulé de moins de 1,8 Md€ en 3 trimestres. Seule l'hôtellerie parvient à tirer son épingle du jeu, avec près de 1,5 Md€, le même volume que l'an dernier à la même époque. Il faut dire que le RevPAR est à la hausse chez tous les exploitants, dans toutes les catégories d'hôtels, avant même les grands événements sportifs, ce qui rassure les investisseurs.

### *Rendements : la décompression s'accroît*

Lors de notre précédent point marché, nous anticipions de nouvelles décompressions de taux, de 50 à 150 points de base selon les classes d'actifs. Cette prévision s'est avérée juste, voire optimiste, car le taux « prime » bureaux, qui donne le « la » sur l'ensemble du marché, a remonté de 75 pb, pour atteindre aujourd'hui, sauf exceptions, 4% acté en mains sur les meilleurs actifs parisiens. Pour les commerces, on sait que la remontée a débuté plus tôt, elle se poursuit sur un rythme moindre : le « prime » atteint également 4% pour les commerces. En logistique, la décompression est plus récente, et plus marquée : les rendements « prime » ont logiquement retrouvé un niveau plus cohérent, à 4,50% pour les grandes plateformes les plus recherchées.

## MARCHÉS RÉSIDENTIELS

### *Ralentissement acté*

Le ralentissement des ventes dans l'ancien est de plus en plus marqué, avec comme prévu, 1 million de logements vendus sur 12 mois glissants, après 1,1 million en 2022 et 1,2 million en 2021. Ce volume reste toutefois au-dessus des moyennes de longue période (+7% par rapport à la moyenne 10 ans, +18% par rapport à la moyenne 20 ans). Cette décrue est directement causée par la solvabilité des acquéreurs, durement éprouvée par la crise actuelle. Les promoteurs ne sont pas épargnés, bien au contraire : les autorisations de construire, après un point haut conjoncturel en 2022, autour de 500 000 logements, sont redescendues à 425 000 logements. De même, les mises en chantier sont repassées sous la barre de la moyenne décennale, avec moins de 300 000 m<sup>2</sup> lancés, des chiffres inférieurs aux objectifs de l'Etat mais toujours contraints par les coûts de construction et de financement. Les réservations poursuivent leur baisse tendancielle. L'encours de logements à la vente représente désormais 19 mois de commercialisation. L'inquiétude a gagné tout le secteur.

### *Prix de vente : atterrissage en douceur ?*

Dans l'ancien, la variation moyenne des prix France entière sur 12 mois est encore positive (+0,5%) mais nous sommes loin du rythme du semestre précédent (7%). Dans le détail, les marchés en difficulté sont plus nombreux qu'au printemps dernier : 7 sont aujourd'hui en baisse (Paris, Lyon, Nantes, Rennes, Lille, Limoges, Besançon), contre 1 seul alors (Paris). Le rattrapage à la hausse ne concerne plus que 8 marchés régionaux, contre 17 il y a 6 mois. Le phénomène va se poursuivre.

Dans le neuf, les promoteurs tentent d'enrayer la baisse des réservations par des remises promotionnelles ou des mesures d'accompagnement des acquéreurs. Les prix de sortie pèsent sur les marges, conduisant certains acteurs à renoncer purement et simplement aux opérations les plus fragiles.

### *Avis de tempête sur les ventes en bloc*

Le ralentissement constaté depuis le milieu d'année 2022 s'est transformé en arrêt presque total des investissements en bloc, avec le plus faible semestre depuis 5 ans (-67% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre de l'an dernier). L'année 2022 apparaît rétrospectivement comme un excellent millésime, avec ses 5,6 Md€. Le résidentiel géré, avec ses 400 M€, représente 33% des investissements en bloc (vs 21% sur 2022), mais il est difficile de parler de report sur ce segment avec un montant aussi peu significatif.

La hausse des taux de financement se répercute bien évidemment sur le marché de l'investissement résidentiel et entraîne une hausse des taux de rendement après la forte contraction de la prime de risque immobilier. Cette décompression ne se fait pas au même rythme selon la typologie, et varie fortement selon la qualité des actifs : la fourchette est de 200 pb sur les résidences gérées (4,50% à 5,50% pour les résidences étudiants, 5,50% à 6,50% pour les résidences seniors) comme sur le résidentiel classique (3,50% à 5,50% selon les villes).

Le marché est clairement entré dans une nouvelle ère, faite d'incertitudes.

Données chiffrées : BNPPRE, BPCE SI

Rédigé en novembre 2023



## La vie de vos SCPI au 30 septembre 2023

### FICOMMERCE Proximité



**665,3 M€**  
capitalisation  
selon le prix de souscription  
au 30.09.2023



**2,40 €**  
dividende  
3<sup>ème</sup> acompte trimestriel



**8 220**  
associés



**210 €**  
prix de souscription  
depuis le 01.10.2023



**95,75 %**  
taux d'occupation  
financier



**4,57 %**  
taux de distribution  
2022

Depuis le début de l'année, cette SCPI principalement dédiée au commerce de proximité a procédé à des arbitrages conséquents, portant sur des actifs arrivés à maturité comme sur des actifs jugés obsolètes. Elle a ainsi réalisé, sur les 9 premiers mois de l'année, 22 M€ de produits de cession.

FICOMMERCE Proximité, en lien étroit avec ses locataires, a maintenu un taux d'encaissement supérieur à 96,5% sur les trois premiers trimestres de l'exercice 2023.

L'activité commerciale a été soutenue sur ces trois premiers trimestres 2023 avec 16 relocations portant sur 6 767 m<sup>2</sup> représentant un commerce de 1 313 m<sup>2</sup> à Barentin, 4 commerces à Senlis pour 826 m<sup>2</sup>, une division de plateau de commerce à Malakoff pour 1 305 m<sup>2</sup> afin d'accueillir une salle de sport et un bâtiment de 789 m<sup>2</sup> de bureaux à la Chapelle sur Erdre.

Un fonds de remboursement a été mis en place au 1<sup>er</sup> juillet 2023 en accord avec le Conseil de Surveillance. 157 396 parts sont en attente de retrait au 30/09/2023.

### SELECTIPIERRE 2 Paris



**475,8 M€**  
capitalisation  
selon le prix de souscription  
au 30.09.2023



**6,50 €**  
dividende  
3<sup>ème</sup> acompte trimestriel



**7 923**  
associés



**773 €**  
prix de souscription  
depuis le 01.03.2023



**96,93 %**  
taux d'occupation  
financier



**4,04 %**  
taux de distribution  
2022

Cette SCPI dédiée à la belle pierre parisienne n'a pas investi au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre.

Par ailleurs, SELECTIPIERRE 2 étudie des arbitrages ciblés sur des actifs n'entrant plus dans sa stratégie, qui pourraient donner lieu à des cessions courant 2024.

SELECTIPIERRE 2 Paris, en lien étroit avec ses locataires, a maintenu un taux d'encaissement moyen de plus de 94% sur les trois premiers trimestres de l'exercice 2023.

L'activité commerciale a été soutenue avec 12 relocations portant sur 3 163 m<sup>2</sup> dont un bâtiment de bureaux de 854 m<sup>2</sup> à la Plaine Saint Denis, 4 plateaux de bureaux au 171, Charles de Gaulle à Neuilly S/Seine pour 467 m<sup>2</sup>, un plateau de bureau à Lyon l'Européen pour 492 m<sup>2</sup> et à la Plaine Saint Denis un plateau de bureaux de 284 m<sup>2</sup> et un plateau d'activité de 545 m<sup>2</sup>.

SELECTIPIERRE 2 Paris a obtenu en juin la labellisation ISR Immobilier.



### BUROBOUTIC Métropoles



**374,5 M€**  
capitalisation  
selon le prix de souscription  
au 30.09.2023



**2,70 €**  
dividende  
3<sup>ème</sup> acompte trimestriel



**6 910**  
associés



**230 €**  
prix de souscription  
depuis le 01.10.2023



**96,88 %**  
taux d'occupation  
financier



**4,31 %**  
taux de distribution  
2022

Sur les 9 premiers mois de l'année, cette SCPI diversifiée a acquis, moyennant un rendement initial de 5,45% AEM, un pied d'immeuble parisien dédié à un cours de cuisine, rue Sedaine dans le 11<sup>ème</sup> arrondissement de Paris.

BUROBOUTIC Métropoles, en lien étroit avec ses locataires, a maintenu un taux d'encaissement moyen de plus de 95,6% sur les trois premiers trimestres de l'exercice 2023.

L'activité commerciale a été soutenue sur ces trois premiers trimestres 2023 avec 8 relocations portant sur une surface totale de 3 458 m<sup>2</sup> portant sur un plateau de bureaux à Labège pour 652 m<sup>2</sup>, deux plateaux de bureaux à Sophia Antipolis pour 635 m<sup>2</sup>, deux plateaux de bureaux à Bougainville Marseille pour 1 134 m<sup>2</sup> et un local commercial à Vandoeuvre les Nancy pour 984 m<sup>2</sup>.

Un fonds de remboursement a été mis en place au 1<sup>er</sup> juillet 2023 en accord avec le Conseil de Surveillance. 105 658 parts sont en attente de retrait au 30/09/2023.

### LOGIPIERRE 3 Résidences services



**76,4 M€**  
capitalisation  
selon le prix de souscription  
au 30.09.2023



**15,00 €**  
dividende  
3<sup>ème</sup> acompte trimestriel



**1 641**  
associés



**1 600 €**  
prix de souscription  
depuis le 01.03.2020



**100 %**  
taux d'occupation  
financier



**5,31 %**  
taux de distribution  
2022

Cette SCPI spécialisée dans les résidences gérées reste en veille active sur le marché, à la recherche de nouvelles opportunités d'investissement, dans le domaine des hôtels et des résidences de tourisme et d'affaires, ainsi que des résidences seniors, afin d'accroître son assise.

En raison de l'activité de ses locataires, lesquels ont été fortement impactés au cours de la période Covid-19, LOGIPIERRE 3 Résidences services, a mis en place des protocoles portant principalement sur un report d'exigibilité des loyers et la mise en place d'un échancier jusqu'à fin 2023. Ces protocoles sont scrupuleusement respectés. Le taux d'encaissement des trois premiers trimestres 2023 s'établit à 96%.



## La vie de vos SCPI au 30 septembre 2023

### PIERRE EXPANSION Santé



**71,3 M€**  
capitalisation

selon le prix de souscription  
au 30.09.2023



**2,60 €**  
dividende

3<sup>ème</sup> acompte trimestriel



**706**  
associés



**267 €**  
prix de souscription

depuis le 01.03.2021



**96,82 %**  
taux d'occupation  
financier



**4,42 %**  
taux de distribution  
2022

Cette SCPI dédiée à la santé au sens large poursuit ses investissements en 2023, avec quatre nouveaux pieds d'immeuble (une épicerie bio à Paris, un centre ophtalmologique à Bordeaux, un centre dentaire à Marseille, une crèche à Levallois), bénéficiant tous d'emplacements très centraux, pour un volume total de 10,7 M€ AEM et un rendement net initial moyen de 4,85%.

Elle a, par ailleurs, cédé une maison de retraite devenue vacante, située rue Boissière à Paris, pour un prix de 17,7 M€ net vendeur. Le produit de cette cession sera partiellement réemployé à de nouveaux investissements dans le domaine de la santé, du bien-être et de l'éducation.

PIERRE EXPANSION Santé, en lien étroit avec ses locataires, a maintenu un taux d'encaissement dépassant 95% sur les trois premiers trimestres de l'exercice 2023.

L'activité commerciale a permis la réalisation de 4 locations pour une surface totale de 462 m<sup>2</sup> portant sur deux commerces à Noisy le grand pour 109 m<sup>2</sup>, un plateau de bureau à Boulogne Point du Jour pour 163 m<sup>2</sup> et un plateau de bureau à Paris rue de Clichy pour 190 m<sup>2</sup>.

PIERRE EXPANSION Santé a validé sur 2023 sa seconde année de labelisation ISR Immobilier.



### CAPIFORCE SCPI à capital fixe



**121,3 M€**  
de patrimoine

selon la VVHD du portefeuille  
au 31.12.2022



**3,50 €**  
dividende

3<sup>ème</sup> acompte trimestriel



**3 336**  
associés



**210 €**  
prix d'exécution

au 29.09.2023



**97,09 %**  
taux d'occupation  
financier



**8,93 %**  
taux de distribution  
2022

Côté arbitrages, cette SCPI diversifiée a cédé à un établissement public sa quote-part indivise dans le centre commercial de Clamart, moyennant un prix de 5,7 M€. Elle a par ailleurs dû proroger sa promesse de vente sur le site de Tourcoing jusqu'à mi-2024 pour tenir compte du retard subi par le projet du promoteur, mais a obtenu en contrepartie des garanties complémentaires. Elle a également signé une promesse en vue de céder un local commercial à Cherbourg.

Côté acquisitions, de nouvelles opportunités sont actuellement à l'étude pour réinvestir le produit de cession de Clamart.

CAPIFORCE, en lien étroit avec ses locataires, a maintenu un taux d'encaissement moyen de plus de 94% pour les trois premiers trimestres de 2023.

L'activité commerciale a été active avec 4 locations portant sur 463 m<sup>2</sup> représentant deux lots de commerces aux Angles pour 158 m<sup>2</sup>, un plateau de bureaux de 225 m<sup>2</sup> à Saint Herblain et un commerce de 80 m<sup>2</sup> rue Saint Maur à Paris.

### SOPRORENTE SCPI à capital fixe



**72,6 M€**  
de patrimoine

selon la VVHD du portefeuille  
au 31.12.2022



**3,75 €**  
dividende \*

3<sup>ème</sup> acompte trimestriel



**1 934**  
associés



**289 €**  
prix d'exécution

au 31.07.2023



**95,97 %**  
taux d'occupation  
financier



**4,77 %**  
taux de distribution  
2022

FIDUCIAL Gérance a repris en gestion cette SCPI à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2023, les équipes ont été fortement mobilisées depuis plusieurs mois pour conduire au mieux cette reprise en gestion, de concert avec les équipes de BNP REIM.

Au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre, nous pouvons noter le renouvellement de plusieurs baux, à savoir : un laboratoire d'analyses à effet immédiat à Toulouse (31), une société de construction à effet rétroactif à Fontenay-sous-Bois (94) ainsi qu'un supermarché en renouvellement tacite à effet rétroactif à Boulogne-Billancourt (92).

Cette SCPI diversifiée à capital fixe a entamé des négociations avec un promoteur en vue de lui vendre un immeuble de bureaux à Noisy-le-Grand (93), partiellement occupé, nécessitant de sérieux travaux de rénovation et représentant un poids important au sein de ce véhicule. Nous avons bon espoir d'aboutir prochainement à la signature d'une promesse de vente. L'issue de cette discussion n'est toutefois pas garantie dans la conjoncture actuelle.

\* Distribution de plus-value

### PRIMO 1 SCPI fiscale, Scellier intermédiaire



**130,06 M€**  
de patrimoine

selon la VVHD du portefeuille  
au 31.12.2022



**2,30 €**  
dividende

3<sup>ème</sup> acompte trimestriel



**1 819**  
associés



**300 €**  
prix d'exécution

au 30.06.2023



**94,70 %**  
taux d'occupation  
financier

PRIMO 1, SCPI résidentielle, en lien étroit avec ses locataires, a maintenu un taux d'encaissement moyen de plus de 95,7% pour les trois premiers trimestres de l'exercice 2023. L'activité commerciale a été soutenue sur les trois premiers trimestres 2023 avec 47 relocations. Il convient de noter que la commercialisation locative a été stoppée sur les actifs éligibles à l'arbitrage ce qui représente 21 lots à fin du 3<sup>ème</sup> trimestre 2023. La cession au fil de l'eau des appartements vacants a débuté, avec une première vente d'un appartement à Vétraz (74) pour un prix de 0,2 M€, supérieur à la dernière valeur d'expertise ainsi qu'à la VNC. Les marchés résidentiels subissent toutefois un coup d'arrêt qui devrait avoir un impact sur les prix de cession.

## Tableau récapitulatif de la distribution des dividendes du 3<sup>ème</sup> trimestre 2023



Globalement, les distributions de dividendes sont en hausse ou stable par rapport aux 3 premiers trimestres de 2022.

	3 <sup>ème</sup> Trimestre 2023	3 <sup>ème</sup> Trimestre 2022	Ratio vs 2022	T1/T2/T3 2023	T1/T2/T3 2022	Ratio vs 2022
FICOMMERCE EUROPE	2,40 €	2,40 €	100 %	7,20 €	7,10 €	101 %
SELECTIPIERRE 2 PARIS	6,50 €	6,00 €	108 %	19,50 €	17,00 €	115 %
BUROBOUTIC MÉTROPOLIS	2,70 €	2,60 €	104 %	8,10 €	7,80 €	104 %
LOGIPIERRE 3 RÉSIDENCES SERVICES	15,00 €	15,00 €	100 %	45,00 €	45,00 €	100 %
PIERRE EXPANSION SANTÉ	2,60 €	2,60 €	100 %	7,80 € *	7,80 €	100 %
CAPIFORCE	3,50 €	3,89 €	90 %	11,18 €	10,75 €	104 %
SOPRORENTE	3,75 €	3,63 €	103 %	11,25 € **	10,83 €	104 %
PRIMO 1	2,30 €	2,30 €	100 %	6,30 €	6,90 €	91 %

\* Distribution de plus-value à hauteur de 2,60 €

\*\* Distribution de plus-value à hauteur de 7,50 €

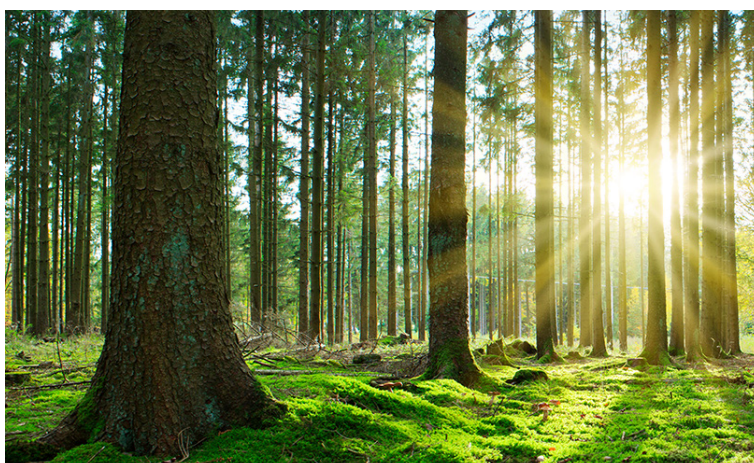
## Nouveau : lancement du GFI FORECIAL 2 éligible à l'IR-PME



FIDUCIAL Gérance est gestionnaire depuis 40 ans d'épargne immobilière mais également d'épargne forestière.

Après le franc succès du premier GFI FORECIAL lancé fin 2021, fermé à date et primé en 2023 par un Trophée d'Or dans la catégorie des meilleurs GFI par le magazine le Revenu, **FIDUCIAL Gérance a lancé en juin son deuxième Groupement Forestier d'Investissement FORECIAL 2** qui s'inscrit dans la même lignée et qui constitue un placement d'optimisation de patrimoine grâce à la diversification sectorielle qu'il représente.

Ce GFI complète ainsi sa gamme forestière qui intègre également 6 groupements forestiers.



Outre le placement éthique et éco-responsable qu'il offre, le GFI FORECIAL 2 conserve les mêmes avantages fiscaux que le premier GFI, à savoir :

- IR PME : 25% de réduction fiscale jusqu'à la fin 2023 (soumis au plafond des niches fiscales des 10K€/an et sous réserve de conservation des parts pendant 5 ans)
- Hors champs IFI : exonération à 100% de l'assiette IFI
- Transmission : 75% d'abattement sur donation ou succession.

## Investissements SCPI



## NOS DERNIERS INVESTISSEMENTS - QUELQUES EXEMPLES



## PIERRE EXPANSION Santé

**12 rue Lagrange - Paris (5<sup>ème</sup>)**  
**Locaux de 227 m<sup>2</sup> en copropriété**  
 Loué en 3/6/9 à Bien, l'épicerie  
 Rendement : **4,50% AEM**



## PIERRE EXPANSION Santé

**12 bis rue Collange - Levallois-Perret (92)**  
**Locaux de 328 m<sup>2</sup> en copropriété**  
 Loué en bail 3/6/9 à Babilou  
 Rendement : **5,18% AEM**



## SELECTIPIERRE 2

**170 boulevard Haussmann - Paris (8<sup>ème</sup>)**  
**Locaux de 578 m<sup>2</sup> en copropriété**  
 Loué en 6/9/10 à CFCO  
 Rendement : **4,61% AEM**

Reprise en gestion de la SCPI SOPRORENTE au 1<sup>er</sup> octobre 2023

Face à la croissance de ses encours et la taille de ses actifs, BNP Paribas REIM France a démissionné de ses fonctions de gestionnaire de la SCPI SOPRORENTE. Le conseil de surveillance de la SCPI a organisé une consultation pour sélectionner un nouveau gestionnaire. FIDUCIAL Gérance a été désignée, lors de l'Assemblée Générale Mixte de juin 2023, pour reprendre la gestion à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2023, pour une durée de 5 ans.

**Il n'est pas courant de reprendre la gestion d'une SCPI en cours d'année. Malgré les délais impartis très courts, nous avons relevé le défi avec succès.**

SCPI à capital fixe, de catégorie commerce, SOPRORENTE détient un patrimoine diversifié de 30 locaux répartis entre Paris-Île-de-France et les autres régions.

Son objectif est la détention d'un patrimoine d'immobilier d'entreprise diversifié tant dans la nature des actifs possédés que dans leur répartition géographique. Les investissements sont concentrés sur des immeubles de bureau et de commerce, avec une attention particulière portée sur les actifs ERP (Etablissement Recevant du Public) situés sur des zones tertiaires porteuses. Le rendement net en 2022 est de 4,77%.



# Nouvelles options de souscription chez FIDUCIAL Gérance

Élodie GALLAIS, Responsable du Service Associés



Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2023, FIDUCIAL Gérance propose des nouvelles options pour vos investissements futurs :

## ■ **Un nouveau bulletin de souscription**

avec la possibilité de procéder au paiement de l'investissement en SCPI et / ou GFI par prélèvement ponctuel.

Avec cette solution, plus besoin de se soucier de vos paiements, ni à établir d'ordre de virement, l'investissement est réalisé en toute sécurité.

Pour ce faire, nous vous invitons à prendre connaissance de notre nouveau bulletin de souscription sur votre espace associés et de compléter le mandat SEPA. Le prélèvement interviendra vers le 5 du mois suivant l'enregistrement de votre souscription.

## ■ **Un formulaire pour le réinvestissement automatique des dividendes de vos SCPI.**

Grâce à cette option, vous constituez une épargne régulière en réinvestissant automatiquement vos dividendes tous les trimestres. Vous développez progressivement votre patrimoine et c'est également une opportunité pour se positionner sur différents cycles de marché.

Le réinvestissement se réalise en un pourcentage du dividende trimestriel reçu. Si le pourcentage de dividendes alloués ne permet pas d'atteindre un nombre plein de parts alors le nombre de parts investies sera arrondi à l'entier inférieur et le delta de dividendes restant ne sera pas investi.

Le prélèvement s'effectue après versement du dividende sur votre compte bancaire vers le 5 du mois suivant le versement de votre dividende.

Cette option est accessible à partir d'un minimum de part requis en portefeuille.

## ■ **Un formulaire de versement programmé pour la souscription de part de vos SCPI.**

L'investissement programmé vous offre l'opportunité d'acquérir de manière progressive des parts supplémentaires de vos SCPI à intervalles réguliers. Cette option vous permet de mettre en place un plan d'investissement régulier, en définissant un nombre de parts que vous souhaitez investir mensuellement ou trimestriellement.

La souscription de parts s'effectue en pleine propriété et sous la condition de réaliser un investissement initial équivalant au nombre minimum de parts en vigueur.

Le formulaire est disponible sur votre espace associés. Les prélèvements interviendront le 5 de chaque mois et des mois de janvier, avril, juillet et octobre pour les prélèvements trimestriels.

Vous trouverez sur votre espace associés toute la documentation nécessaire.

Soucieux d'améliorer la qualité de nos services et de faciliter la gestion de vos opérations, FIDUCIAL Gérance, travaille activement à la mise en place d'un outil de souscription en ligne et de digitalisation des Assemblées Générales sur certains de nos véhicules. Nous ne manquerons pas de vous tenir informés des évolutions.

Le Service Associés reste à votre disposition pour tout complément d'information.

- Téléphone : 01 49 97 56 80
- Mail : [gestion.associes.scpi@fiducial.fr](mailto:gestion.associes.scpi@fiducial.fr)

## Nouveau look pour notre site web



Depuis mi-septembre, notre site web affiche un nouveau look !

Plus moderne et plus convivial, ce nouveau site internet a pour objectif de vous informer sur nos produits en épargne immobilière tels que nos 8 SCPI thématiques, notre fonds de fonds FIDIMMO et notre offre Forêt avec les deux Groupements Forestiers d'Investissement FORECIAL et les 6 Groupements Forestiers. Il vous renseigne également sur les missions et les services de notre Société de Gestion, depuis plus de 40 ans.

Nous vous invitons à le découvrir si ce n'est déjà fait !

[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 :

- état de votre portefeuille et attestation de parts,
- 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**

Le service Associés est à votre disposition pour vous accompagner dans l'activation de votre espace sur le site [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr).

### Avertissement

Ce document est conçu exclusivement 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. Les éléments d'informations et données chiffrées mis à disposition dans ce document sont considérés comme exacts au jour de son établissement. Ils n'ont pas de valeur contractuelle et sont sujets à modification. Nos produits sont des supports de placement à long terme et doivent être acquis dans une optique de diversification de votre patrimoine. Comme tout investissement, nos produits présentent des risques : risque de perte en capital, de liquidité, capital investi non garanti, absence de rendement. La valeur du capital investi peut varier, à la hausse comme à la baisse, tout comme les revenus qui y sont attachés. Le détail des risques est décrit dans les Documents d'informations clés (DIC) et les notes d'information disponibles sur notre site internet. La consultation de ces éléments est impérative avant toute souscription. Tout investisseur potentiel doit se rapprocher de son prestataire ou conseiller, afin de se forger sa propre opinion sur les risques inhérents à chaque investissement et sur leur adéquation avec sa situation financière, patrimoniale ou personnelle. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Les illustrations ne sont pas représentatives du patrimoine des fonds présents dans ce document. Les exemples d'investissements réalisés ne constituent pas un engagement quant aux investissements futurs.



**FIDUCIAL**  
GÉRANCE