

## Éditorial



Chères Associées, Chers Associés,

Le succès de la vaccination allié au pass sanitaire a permis de contenir la propagation du variant « Delta » et dope la reprise de l'économie, qui retrouve peu à peu son niveau d'avant crise. Une reprise pour partie soutenue par le rebond de la consommation des ménages. Le marché immobilier des commerces bénéficie sans conteste de cette amélioration. L'activité locative a, ainsi, gagné en vigueur.

Au niveau de l'immobilier d'entreprises, le télétravail n'est pas le raz-de-marée annoncé, loin s'en faut. Cela reste l'apanage de grands groupes internationaux. A ce jour, le télétravail ne remet pas en cause globalement le marché des bureaux.

Ces nouvelles positives ne sont pas pour autant synonymes de retour à la normale. La pandémie dont l'apparition a bouleversé nos vies quotidiennes, continuera donc de remodeler le monde du travail, de la distribution et des modes d'achat.

Le **taux d'occupation financier** des SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance a retrouvé son niveau d'avant pandémie, à savoir **supérieur à 93 % en moyenne**.

Les **résultats** et la **distribution** de vos SCPI à fin septembre 2021 sont **en ligne ou supérieurs aux objectifs** attendus pour l'année.

Dans le cadre de ses engagements ESG, FIDUCIAL Gérance, a d'une part élaboré une **charte ESG** et, d'autre part lancé le processus de **labellisation ISR Immobilier** de la SCPI **Pierre Expansion Santé**.

Le magazine **Mieux Vivre Votre Argent** a récompensé les SCPI **Sélectipierre 2** et **Logipierre 3** pour leurs solidités financières.

Nos équipes poursuivent leur accompagnement auprès de nos locataires. Nous sommes bien entendu 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 nous afin de pouvoir vous communiquer toute information relative à la gestion de vos produits et toute actualité de votre société de gestion. N'hésitez pas à nous communiquer 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)

## Lancement du GFI FORECIAL



Forte de son expérience de 40 ans en matière forestière à travers la gestion de 6 groupements forestiers soit 5 200 hectares, FIDUCIAL Gérance a le plaisir de vous annoncer le lancement du :

### GFI FORECIAL

« **Faites respirer votre épargne!** »

Le Groupement Forestier d'Investissement (GFI) est un produit d'épargne éco-responsable ouvert au public, dont FIDUCIAL Gérance a obtenu le visa de la part de l'AMF.

Pour en savoir plus sur le GFI, retrouvez l'article dédié en page 5.

**FIDUCIAL Gérance, c'est déjà :**



**6 groupements forestiers**



**36 forêts**



**5 200 hectares**  
de forêts sous gestion

## Analyse des Marchés au 30.09.2021

Par François DUPUIS, Directeur des Investissements et des Arbitrages



Alors que les résultats de l'investissement immobilier pour l'année 2021 commencent à se dessiner, les professionnels du secteur se rendent compte que la convalescence sera plus longue que prévu. Rien d'étonnant à cela, compte tenu de l'ampleur et de la récurrence des vagues de cette pandémie mondiale, qui a frappé de manière tourmente les principaux pays occidentaux. En France, la croissance du PIB devrait certainement dépasser 6% fin 2021, et se poursuivra probablement à un haut niveau en 2022, de sorte que le rattrapage total interviendra vraisemblablement mi-2022. Le retour de l'inflation paraît toutefois inévitable, portée notamment par la flambée des matières premières.

### MARCHÉS DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

#### A la croisée des chemins

Après un recul de plus de 40% en 2020, la demande placée de bureaux en Ile-de-France est repartie à la hausse, pour atteindre 1,2 million de m<sup>2</sup> sur les 9 premiers mois de 2021 (+32%), soit très exactement le niveau de la moyenne décennale. C'est un résultat encourageant. Néanmoins, l'offre disponible a continué à gonfler, pour s'établir à 5,4 millions de m<sup>2</sup> (+16% en un an), et il est à craindre que les livraisons des prochains trimestres ne fassent qu'accentuer ce phénomène. De même, le taux de vacance moyen a continué à monter et se situe désormais à 7,3% sur l'Ile-de-France, avec de fortes disparités : Paris se stabilise à 4%, soit le seuil d'équilibre, tandis qu'un marché suroffre comme le secteur péri-Défense grimpe à 19%.

Concernant les valeurs locatives, l'éventail s'élargit toujours, avec d'une part, des occurrences de plus en plus fréquentes de loyers « prime » supérieurs à 900 €/m<sup>2</sup> dans le Quartier Central des Affaires (QCA) parisien, et d'autre part, une baisse tendancielle des loyers de seconde main dans les autres secteurs (moins de 400 €/m<sup>2</sup> en moyenne francilienne), rendue plus délicate encore par une augmentation des mesures d'accompagnement, qui peuvent dépasser 30% sur les secteurs les plus difficiles.

#### Investissement : reprise en vue

Les montants investis en France en immobilier d'entreprise au 30 septembre s'élèvent à un peu plus de 15 Md€. Ce chiffre, encore en retrait de 17% par rapport à la même période de 2020, devrait toutefois être complété par un très bon 4<sup>ème</sup> trimestre, ce qui devrait permettre de conclure l'exercice autour de 25 Md€, soit un niveau proche de la moyenne décennale.

Les facteurs-clés de succès de l'immobilier d'entreprise sont en effet toujours présents : le bas niveau des taux directeurs, la prime de risque par rapport aux obligations, le marché de la dette toujours fluide, tout comme la collecte dans la pierre-papier, toujours soutenue.

En revanche, les investisseurs ont temporairement délaissé la classe d'actifs bureaux, qui attire moins de 60% des volumes (9 Md€ sur 9 mois). Ce recul s'explique principalement par un net retrait des grandes transactions en Ile-de-France, alors que les investissements tertiaires en régions ont continué leur progression. Dans le même temps, les investisseurs ont plébiscité les entrepôts et la logistique dans des proportions inédites (30% des volumes, soit 3,4 Md€ sur 9 mois).

Pour ce qui est des commerces, après une année 2020 somme toute très correcte, à 4,4 Md€, l'exercice 2021 ne sera pas à marquer d'une pierre blanche, avec seulement 1,8 Md€ investis en 9 mois. Il faut dire que le chiffre de l'an dernier avait été atteint grâce à une opération-phare de 1,1 Md€. En 2021, quelques portefeuilles significatifs (Wereldhave, Décathlon) ont pris le relais. On peut espérer un atterrissage compris entre 2,5 et 3 Md€.

#### Baisse des rendements : jusqu'où ?

La contraction des rendements ne s'est pas interrompue : les bureaux « prime » approchent désormais les 2,50%, tandis que le taux « prime » en logistique est désormais proche de 3,50%, en raison de l'appétit constant des investisseurs, qu'ils soient généralistes ou spécialistes. Les commerces connaissent quant à eux un début de stabilisation, à 3,15% pour le « prime » parisien, après une phase de correction initiée en 2018 et poursuivie jusqu'à la fin des confinements.

### MARCHÉS RÉSIDENTIELS

#### Enjamber la crise

La baisse des ventes de logements anciens constatée en 2020 était bien temporaire. En année glissante, plus de 1.130.000 logements ont été vendus à fin mai 2021, soit une hausse de 9% sur un an. La demande en Ile-de-France a toutefois progressé moins vite qu'en régions, un phénomène né des conséquences de la crise sanitaire.

Dans le neuf, la baisse des autorisations de construire et des mises en chantier constatée depuis plusieurs années est sans doute en train de s'enrayer ou en tout cas de changer de nature, grâce notamment à une reprise des autorisations de construire en maison individuelle. Sur l'ensemble du marché, les mises en chantier ont repris (+9,6%). Il faudra néanmoins plusieurs années pour atteindre un niveau d'offres suffisant pour couvrir l'ensemble des besoins.

#### Prix de vente : partout en hausse

La hausse des prix dans l'ancien s'est poursuivie, à un rythme légèrement ralenti par rapport aux années précédentes (+5,9% tout de même en moyenne France entière, +4,7% en Ile-de-France), avec la confirmation d'une appétence des acheteurs pour les maisons au détriment des appartements.

Dans le neuf, le prix moyen des appartements en France a atteint un nouveau point haut, à près de 4.400 €/m<sup>2</sup>.

#### Rendements : rien de changé

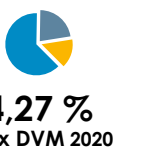
Ce que nous disions au semestre précédent se vérifie encore : du fait de l'explosion des ventes en bloc en faveur des grands investisseurs, les taux sont toujours sous pression et s'établissent à des niveaux jamais atteints, toutes classes d'actifs confondues : 2% pour les actifs résidentiels « prime » à Paris, 3,5% pour leurs homologues des grandes métropoles, autour de 4%, voire moins, pour les actifs résidentiels dits « alternatifs » (résidences seniors principalement).

Données chiffrées : BNPPRE, BPCE SI

## La vie de vos SCPI au 30 septembre 2021



### BUROBOUTIC Métropoles



La SCPI diversifiée historique de FIDUCIAL Gérance vient d'acquérir un plateau de bureaux de plus de 1.000 m<sup>2</sup> dans un immeuble récent situé à Nice, dans le quartier de l'Arénas, à proximité de l'aéroport. Le locataire a signé un bail de 9 ans fermes à un loyer de marché.

Cet investissement de près de 4 M€ AEM (acte en mains) procure ainsi un rendement immédiat supérieur à 5,50%.

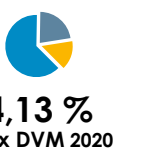
Par ailleurs, Buroboutic Métropoles a poursuivi ses arbitrages, avec la cession de plusieurs actifs obsolètes, vacants ou en passe de l'être, pour un prix total de 5,4 M€.

Ce montant, légèrement inférieur à la dernière valeur d'expertise (6,1 M€), sera largement compensé grâce aux promesses en cours, qui devraient dégager une prime de 1,2 M€ (4 cessions prévues pour 4,6 M€, contre une valeur d'expertise de 3,4 M€).

Buroboutic Métropoles, en lien étroit avec ses locataires a maintenu un taux d'encaissement moyen de plus de 93% pour les 3 premiers trimestres 2021, étant précisé que ce taux est amené à s'améliorer dans le cadre de l'apurement des mesures d'accompagnement mises en place au second trimestre 2021.

L'activité commerciale a été soutenue avec 12 relocations portant sur une surface totale de 2 616 m<sup>2</sup>.

### FICOMMERCE Europe



Après l'acquisition d'un fleuriste Avenue de Wagram à Paris, la SCPI dédiée à toutes les formes de commerces a signé l'acquisition définitive d'un retail park neuf (2,95 M€ AEM à 6,80%), situé dans la zone commerciale de la Petite Arche à Tours.

Par ailleurs, Ficommerce Europe réalise actuellement l'extension d'un entrepôt à Toulouse, dans le cadre d'un nouveau bail de 12 ans dont 9 ans fermes avec l'exploitant actuel (2,3 M€ au même rendement que le bâtiment existant, soit 7,10%).

Dans le même temps, de nouveaux arbitrages ont été actés pour un total de 3 M€, permettant de dégager une prime de 0,6 M€ par rapport aux dernières valeurs d'expertise.

Ficommerce Europe, en lien étroit avec ses locataires a maintenu un taux d'encaissement moyen de plus de 93% pour les 3 premiers trimestres 2021, étant précisé que ce taux est amené à s'améliorer dans le cadre de l'apurement des mesures d'accompagnement mises en place au second trimestre 2021.

L'activité commerciale a été soutenue avec 31 relocations portant sur 6 656 m<sup>2</sup>.

### SELECTIPIERRE 2 Paris



Grâce à ses récents arbitrages sur opportunités, la SCPI dédiée à la belle pierre parisienne a été en mesure de réinvestir dans des produits correspondant à son ADN : après le rachat d'une participation dans une autre SCPI de la place, ont été acquis cette année un local de 239 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée d'un immeuble haussmannien, rue Quentin-Bauchart, dans le Triangle d'Or, et surtout un immeuble de bureaux et commerces de 1.725 m<sup>2</sup>, en pleine propriété, entièrement loué, situé avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine, au pied du métro Sablons.

Ces deux transactions représentent un investissement global d'environ 30 M€ AEM procurant un rendement légèrement inférieur à 4%.

Selectipierre 2, en lien étroit avec ses locataires a maintenu un taux d'encaissement moyen de plus de 94% pour les 3 premiers trimestres 2021, étant précisé que ce taux est amené à s'améliorer dans le cadre de l'apurement des mesures d'accompagnement mises en place au second trimestre 2021.

L'activité commerciale a été soutenue avec 17 relocations portant sur 2 942 m<sup>2</sup>.

## La vie de vos SCPI au 30 septembre 2021



### LOGIPIERRE 3 Résidences services



Cette SCPI spécialisée dans les résidences gérées a continué à étudier avec prudence de nouvelles opportunités dans une optique de diversification, principalement en direction des résidences seniors, qui présentent une résilience avérée sur le long terme.

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

### PIERRE EXPANSION Santé



Dans le cadre de sa nouvelle stratégie, cette SCPI désormais dédiée à la santé au sens large, a procédé à plusieurs acquisitions : une salle de sport située à Dardilly, à proximité de Lyon, louée à l'enseigne Basic Fit dans le cadre d'un bail de 9 ans fermes (5,4 M€ AEM avec un rendement de 5,37%), un centre dentaire à Paris (17ème), rue de Prony (2,9 M€ AEM avec un rendement de 4,50%), et des locaux mixtes situés à Antibes (2,1 M€ AEM avec un rendement potentiel supérieur à 6%).

dans les Hauts-de-Seine, le tout sous promesse pour un total de 7,1 M€ AEM procurant un rendement moyen d'environ 4,70% net.

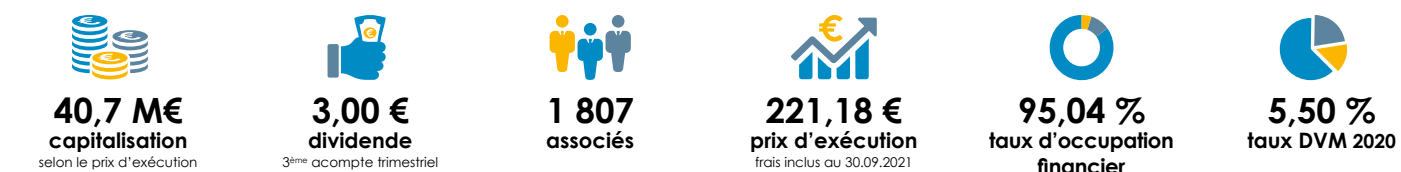
Pierre Expansion, en lien étroit avec ses locataires a maintenu un taux d'encaissement de près de 97% pour les 3 premiers trimestres 2021.

L'activité commerciale a porté sur 5 relocations représentant 1 726 m².

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

Deux autres acquisitions sont en cours, portant sur un centre dentaire proche de Montmartre et deux boutiques La Vie Claire

### CAPIFORCE PIERRE SCPI à capital fixe



Cette SCPI diversifiée étudie actuellement de nouvelles opportunités dans la lignée de ses récents investissements en logistique. Elle a également poursuivi ses arbitrages.

Capiforce, en lien étroit avec ses locataires a maintenu un taux d'encaissement moyen de près de 89% pour les 3 premiers trimestres 2021, étant précisé que ce taux devrait être amené à s'améliorer dans le cadre de l'apurement des mesures d'accompagnement mises en place au second trimestre 2021.

Après la cession d'un plateau de bureaux à Voisins-le-Bretonneux (78), les équipes travaillent activement sur le site de Tourcoing (59), pour lequel des discussions sont en cours avec plusieurs candidats acquéreurs.

### PRIMO 1 SCPI fiscale, Scellier intermédiaire



Primo 1, SCPI résidentielle, en lien étroit avec ses locataires a maintenu un taux d'encaissement moyen de plus de 97% pour les 3 premiers trimestres 2021.

L'activité commerciale a été intense avec 101 relocations.

## Tableau récapitulatif de la distribution des dividendes du 3<sup>ème</sup> trimestre 2021



	3 <sup>ème</sup> Trimestre 2021	3 <sup>ème</sup> Trimestre 2020	Ratio vs 2020	T1 / T2 / T3 2021	T1 / T2 / T3 2020	Ratio vs 2020
SELECTIPIERRE 2 PARIS	5,50 €	5,50 €	100 %	16,50 €	16,50 €	100 %
FICOMMERCE EUROPE	2,30 €	2,30 €	100 %	6,90 €	6,65 €	104 %
BUROBOUTIC MÉTROPOLIS	2,60 €	2,60 €	100 %	7,80 €	7,80 €	100 %
PIERRE EXPANSION SANTÉ	2,50 €	2,50 €	100 %	7,50 €	7,50 €	100 %
LOGIPIERRE 3 RÉSIDENCES SERVICES	12,00 €	7,50 €	160 %	32,00 €	27,00 €	118 %
PRIMO 1	2,00 €	2,40 €	83 %	6,40 €	7,20 €	89 %
CAPIFORCE PIERRE	3,00 €	3,00 €	100 %	9,00 €	13,63 € <sup>(1)</sup>	66 %

<sup>(1)</sup> Dont versement de 4 € de plus-value

## Focus sur le Groupement Forestier d'Investissement (GFI)



### La forêt

#### Une richesse à valoriser et des enjeux écologiques

Agissant dans la captation de carbone, et la purification de l'eau, la forêt contribue également par sa production de bois, à faire vivre plus de 400 000 personnes en France, au sein de la filière Forêt-Bois.

La forêt est un actif parfaitement décorrélé des marchés financiers. Elle est durable et pérenne, en se renouvelant en permanence grâce à l'accroissement naturel des arbres. De ce fait, les groupements forestiers contribuent à la préservation et à la valorisation du patrimoine forestier français.

La certification **PEFC**, accrédite la qualité de la gestion des forêts, permettant au consommateur et au public, d'identifier la provenance du bois, et de s'assurer du respect des principes de gestion durable : **écologiquement adapté, socialement bénéfique, et économiquement viable**. Cette certification est à renouveler tous les 5 ans.

#### Qu'est ce qu'un GFI ?

Le Groupement Forestier d'Investissement est un produit d'épargne ouvert au public. Concrètement, c'est un fonds, réglementé par l'AMF, qui va acheter et exploiter des forêts, et dont les investisseurs peuvent acheter des parts. Le fonctionnement d'un GFI est très proche de celui d'une SCPI, à la différence que les immeubles ont été remplacés par des forêts, et les caractéristiques fiscales sont donc un peu différentes.

#### Quel est l'intérêt d'un GFI ?

Tout d'abord, c'est un excellent produit de diversification.

En effet, le prix des forêts, est le principal facteur de valorisation du prix de la part d'un GFI. Ce prix est décorrélé des marchés financiers.

Ensuite, les forêts sont exploitées de façon responsable et durable.

Enfin, la souscription en parts de GFI donne droit à 3 avantages fiscaux, qui sont cumulables :

- 1/ Il existe un abattement très important sur la valeur de la partie forestière du placement, applicable en cas de donation et / ou de succession.
- 2/ Ce placement n'est pas soumis à l'IFI (sous conditions, remplies par notre GFI).
- 3/ Pour finir, la souscription de parts donne droit à une réduction de l'Impôt sur le Revenu des personnes physiques.

Ces trois avantages en font un excellent outil d'optimisation et de transmission de patrimoine.

#### A qui s'adresse le GFI ?

Le GFI est une solution de placement éco-responsable qui va s'adresser aussi bien aux particuliers qu'aux investisseurs institutionnels. Les particuliers y trouveront un outil d'optimisation et de transmission avec les avantages fiscaux, quelle que soit la taille de leur patrimoine. Les investisseurs institutionnels apprécieront plus la dimension diversification. Et pour tous, c'est un placement responsable, durable et vertueux.

Pour en savoir plus : [www.fiducial-gerance.fr/FORECIAL](http://www.fiducial-gerance.fr/FORECIAL)



## Investissements SCPI



### NOS INVESTISSEMENTS 2021 - QUELQUES EXEMPLES



**BUROBOUTIC MÉTROPOLES**  
**455 Promenade des Anglais - Nice (06)**  
 Plateau de bureaux de 1 062 m<sup>2</sup>  
 Loué en 9 ans fermes à Convers Télémarketing  
 Rendement de : **5,54% AEM**  
 Acquisition signée



**PIERRE EXPANSION SANTÉ**  
**15 avenue Robert Soleau - Antibes (06)**  
 Locaux de 470 m<sup>2</sup> en copropriété  
 Multi-locataires  
 Rendement potentiel de : **6,39% AEM**  
 Acquisition signée



**PIERRE EXPANSION SANTÉ**  
**Chemin du Moulin Carron - Lyon Dardilly (69)**  
 Immeuble de 1.225m<sup>2</sup> en pleine propriété  
 Loué en 9 ans fermes à Basic Fit  
 Rendement de : **5,37% AEM**  
 Acquisition signée



**PIERRE EXPANSION SANTÉ**  
**Paris (18ème)**  
 Locaux de 369 m<sup>2</sup> en copropriété  
 Loué en 6 ans fermes à un centre dentaire  
 Rendement : **>4,5% AEM**  
 Sous promesse



**PIERRE EXPANSION SANTÉ**  
**Rueil-Malmaison (92)**  
 Locaux de 335 m<sup>2</sup> en copropriété  
 Loué en 3/6/9 à un magasin bio  
 Rendement : **>4,5% AEM**  
 Sous promesse



**PIERRE EXPANSION SANTÉ**  
**Fontenay-aux-Roses (92)**  
 Locaux de 282 m<sup>2</sup> en copropriété  
 Loué en 6 ans fermes à un magasin bio  
 Rendement : **>5% AEM**  
 Sous promesse

## Interview : Le marché de l'investissement en immobilier de santé

Thibaut LOBJOIE, Direction des Investissements - Chargé d'Investissements



### Comment définissez-vous le marché de l'investissement en immobilier de santé ?

Thibaut Lobjoie : Traditionnellement, le marché de l'investissement en immobilier de santé peut se définir selon trois typologies d'actifs : les structures de villes, les établissements médico-sociaux et les établissements hospitaliers. Il est possible de distinguer ces trois typologies selon leur degré croissant de médicalisation et donc selon la spécificité du bâti et des équipements nécessaires à leur exploitation, sans parler de la réglementation juridique contraignante.

Cependant, selon nous la santé va au-delà de cette définition classique. Notre vision est assez 'inclusive' pour reprendre un terme actuel.

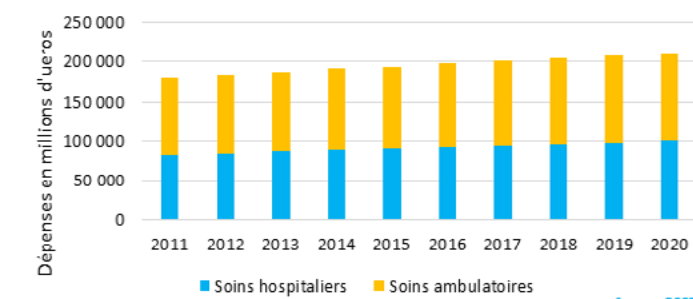
Effectivement, nous intégrons dans ce marché les notions de bien-être, d'équilibre et même de sport. Nous considérons donc que la garde et les activités d'éveil de nos enfants, le maintien de la bonne forme physique, tout comme l'assistance et les soins quotidiens portés à nos aînés font partie du champ de la santé. Ainsi, en tant qu'investisseurs nous pouvons parfaitement décider de l'acquisition de crèches, de résidences seniors, de centres dentaires, de murs de pharmacie, en passant par les centres de remise en forme, les salles de sport, les centres esthétiques, ou encore les magasins de produits bio.

Pour résumer, notre compréhension actuelle de la santé et de ses enjeux nous permet d'avoir un spectre d'investissement large et diversifié, très représentatif de notre mode de vie et suivant l'ensemble de son cycle : de la naissance à l'accompagnement des personnes âgées.

### Comment se porte le marché de l'investissement en immobilier de santé ?

T.L : Le marché de l'investissement en immobilier de santé est déjà depuis quelques années en pleine expansion en raison des facteurs démographiques d'accroissement et de vieillissement de la population que nous connaissons. Les investisseurs l'ont bien compris : la santé est un marché porteur. Cette expansion a évidemment été confortée par la crise sanitaire que nous sommes en train de traverser puisque les activités médicales ont été les premières à être reconnues comme « essentielles ». Pour donner quelques chiffres, la consommation de soins et de biens médicaux (indice CSBM) en France a augmenté de 20% depuis 2010 pour atteindre 209 milliards d'euros à fin 2020. La part des soins ambulatoires (soins de ville, analyses, médicaments et contrats) évoqués ci-dessus, qui représente plus de la moitié de la CSBM, est en constante augmentation. On notera sans surprise la très forte augmentation de la contribution des laboratoires d'analyses entre 2019 et 2020 (+37,4 %) au sein de cet indice de la consommation.

Evolution de la Consommation de soins et de biens médicaux (CSBM) en millions d'euros



### Quelle rentabilité espérer de ce marché de la santé ?

T.L : Nous avons constaté depuis 2016 une nette compression des rendements puisque le taux prime est passé de 6,00% à 3,75% acte en mains à fin 2020. L'engouement des investisseurs pour le marché de la santé stricto sensu s'accompagne inévitablement d'une baisse des taux. Cependant, nous notons que les résidences médicalisées tirent le rendement vers le bas et que d'autres typologies d'actifs au sein de ce marché délivrent un meilleur rendement.

En effet, sur l'année 2021, les structures de villes telles que les centres de santé offrent un rendement oscillant entre 4,25% et 5,50% acte en mains en fonction de leur profil de risque.

Le paradoxe est donc que les actifs les plus spécifiques, présentant à la fois un risque d'obsolescence et un manque de réversibilité à terme sont moins bien rémunérés que des actifs plus fongibles dont la reconversion à terme sera plus aisée.

### Quelle est votre stratégie d'investissement sur ce marché prisé ?

T.L : Forts de notre expertise dans l'investissement immobilier et de notre vision de ce marché, nous avons décidé, début 2020, de donner une nouvelle orientation à notre SCPI PIERRE EXPANSION, en la rebaptisant PIERRE EXPANSION SANTE.

Favorisant exclusivement les investissements de long terme, nous privilégions évidemment l'emplacement stratégique de nos actifs, mais aussi la mutualisation du risque en visant des acteurs aux profils différents et résilients. Également, nous prêtons une attention particulière à l'obsolescence du bâti et des équipements de l'exploitant, propre aux actifs de santé très spécifiques dispensant des soins hospitaliers, tels que les EHPAD, les cliniques ou les résidences médicalisées.

Par conséquent, la première catégorie des actifs de santé – les structures de ville – apparaît naturellement comme la plus indiquée, dans un premier temps, pour l'application de notre stratégie et l'atteinte de nos objectifs.

Tout en restant dans notre champ d'expertise, à savoir les pieds d'immeubles et autres immeubles de cœur de villes, nous parvenons à sécuriser des actifs prisés au sein d'un marché porteur, dont la reconversion à terme est d'ores et déjà maîtrisée.

Ainsi, sur les 10 premiers mois de l'année, nous avons réalisé un important travail de fond ayant permis d'acquérir ou de sécuriser – en promesse, sous offre ou en exclusivité – pas moins de 8 actifs. Au 1<sup>er</sup> trimestre 2022, nous aurons signé l'ensemble de ces acquisitions. A terme, c'est 20 millions d'euros d'investissements représentant environ un tiers de la capitalisation de la SCPI au 31/12/2021 qui viendront procurer un rendement moyen proche de 5,20% acte en mains. Il s'agit d'un travail d'autant plus difficile que les taux de rendement du marché sont bas, et que les problématiques juridiques liées au secteur de la santé sont complexes et allongent la durée moyenne des transactions.

Parmi les opérations finalisées (env. 10 millions d'euros droits inclus), nous avons fait l'acquisition d'un beau cabinet dentaire refait à neuf, rue de Prony dans Paris 17<sup>e</sup> et d'un centre de culture physique flambant neuf loué à Basic Fit sur la fameuse technopole de Dardilly, second pôle tertiaire de la métropole lyonnaise.

Nous sommes impatients de finaliser les autres transactions en cours pour le compte de PIERRE EXPANSION SANTÉ qui viendront récompenser nos efforts constants.





# FIDUCIAL

## GÉRANCE

## De nouvelles récompenses pour FIDUCIAL Gérance !



### L'édition 2021 des « Victoires de la Pierre-Papier », a attribué 3 Victoires à FIDUCIAL Gérance

Les « **Victoires de La Pierre-Papier** » ont pour objectif de sélectionner les produits les plus performants dans l'immobilier à travers toute la gamme de véhicules collectifs accessibles aux épargnants.

Pour la 7ème année consécutive, son approche de gestion responsable, innovante et rigoureuse permet à FIDUCIAL Gérance de se distinguer pour la performance de ses fonds.



Cette année, FIDUCIAL Gérance a été récompensée dans 3 catégories de SCPI :

- Meilleure performance globale sur 10 ans : SCPI Bureau à capital variable : **Sélectipierre 2 Paris** (déjà primée en 2018, 2019 et 2020) - TRI sur 10 ans : 9,79 %
- Meilleure performance globale sur 10 ans : SCPI Spécialisée à capital variable : **Logipierre 3 Résidences services** (déjà primée en 2017 et 2019) - TRI sur 10 ans : 7,60 %
- Meilleure performance globale sur 10 ans : SCPI Diversifiée à capital variable : **Pierre Expansion Santé** - TRI sur 10 ans : 6,98 %

### Les Grands Prix des SCPI 2021 : Logipierre 3 et Sélectipierre 2 récompensés !

Lors de la 9ème édition des Grands Prix SCPI décernés par le magazine MIEUX VIVRE VOTRE ARGENT ce 21 octobre, FIDUCIAL Gérance se voit décerner deux récompenses pour ses SCPI :

- Meilleure SCPI dans la catégorie Diversifiées / spécialisées : **LOGIPIERRE 3 Résidences services** arrive en tête du classement global réalisé par Mieux Vivre Votre Argent avec une note de 16,20 / 20 sur un panel de 62 SCPI.
- Grand Prix de la solidité financière : **SELECTIPIERRE 2 Paris** monte sur la deuxième marche du podium avec une note de 15,76/20



## 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.