

Éditorial



Chère Associée, Cher Associé,

Je suis heureux de vous adresser la première newsletter de FIDUCIAL Gérance.

Ce nouveau format d'information vous sera adressé en version dématérialisée à compter de novembre 2020, tous les 6 mois (en mai et en novembre), en alternance avec les bulletins semestriels d'information (février et août).

Ce fil d'actualité a pour objectif de préserver la régularité et la transparence de l'information des SCPI et des Groupements Forestiers gérés.

Nous souhaitons partager avec vous un contenu direct et pratique avec des informations clés et des actualités relatives à vos produits, ainsi que sur nos services, intégrant toute information liée à l'épidémie de COVID-19.

À fin mai 2020, les événements issus de la crise sanitaire générée par la pandémie de COVID-19 ont déjà fortement impacté l'économie française.

Les conséquences économiques, financières et sociales ne sont pas encore toutes visibles, loin de là.

Selon la progression du déconfinement et les éventuels reconfinements, les répercussions sur le secteur immobilier vont être plus ou moins fortes et, plus ou moins longues.

Nous nous sommes pleinement engagés aux côtés de nos locataires et plus particulièrement auprès des TPE/PME afin de leur permettre de passer ce cap.

Sachez que nos équipes travaillent au quotidien avec nos locataires pour les accompagner dans ce contexte difficile, anticiper la reprise progressive de l'activité pour tous ceux qui ont été dans l'obligation de la stopper, afin de pouvoir continuer à encaisser au mieux vos loyers, et sécuriser nos actifs.

Nous estimons qu'au 3^{ème} trimestre 2020, avec une meilleure visibilité sur le 1^{er} semestre écoulé, nous pourrions ajuster plus sereinement la distribution annuelle. La sortie progressive du confinement depuis le 11 mai ne nous permet pas d'envisager un retour proche des conditions normales avant le 4^{ème} trimestre 2020.

Nous sommes bien entendu à votre disposition pour toute question relative à votre épargne et joignables via notre site internet :

www.fiducial-gerance.fr

Au nom de toutes les équipes de FIDUCIAL Gérance, nous tenons à vous remercier pour votre confiance et votre fidélité.

Prenez soin de vous et de vos proches,

Thierry GAIFFE,
Directeur Général



Informations



Pour rester informés, n'hésitez pas à nous communiquer **tout changement de mail à venir**, à l'adresse mail ci-dessous en précisant si possible votre n° d'associé, votre nom, prénom et votre date de naissance :

gestion.associes.scpi@fiducial.fr

FIDUCIAL Gérance en quelques chiffres



630 000 m²
d'actifs immobiliers
sous gestion



6 SCPI



700
immeubles



1,9 milliard €
d'actifs sous gestion



5 200 ha
de forêts



31,4 millions €
de fonds propres



1 967
locataires



30 000
associés



60
collaborateurs



Dans le contexte très perturbé que nous vivons, il nous a paru important de partager avec vous notre analyse des marchés immobiliers et de vous livrer quelques pistes d'évolution possible pour les différentes classes d'actifs dans les mois qui viennent.

Il faut tout d'abord rappeler que l'année 2019 s'était conclue sur d'excellents chiffres pour la quasi-totalité des marchés immobiliers français. La crise sanitaire de COVID-19 et le confinement qui en a résulté ont brisé l'élan de l'ensemble des marchés. Cette crise aura des conséquences variables selon les secteurs et les classes d'actifs, mais il y a fort à parier que le statut de valeur refuge attribué à la pierre, et spécialement à la pierre-papier, ne se démentira pas dans un avenir proche.

MARCHÉS DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

La fin du règne des grandes surfaces de bureaux ?

Dans le contexte actuel de COVID-19, les résultats du marché locatif tertiaire pour le 1^{er} trimestre 2020 sonnent comme un avant-goût de crise économique et financière. En effet, la demande placée de bureaux en Île-de-France a reculé dans des proportions importantes. Ce phénomène, déjà constaté l'an dernier avec une demande placée en baisse de 10%, va certainement s'accroître cette année,

Le taux de vacance sur l'Île-de-France remonte légèrement, à 5,40%. Là encore, cette moyenne cache des disparités importantes, de 1,5% dans le QCA (Quartier Central des Affaires) à 16,6% dans le secteur Péri-Défense.

Effet sur les loyers

La fourchette des loyers devrait elle aussi s'élargir, avec un probable écrêtement des loyers « prime » les plus élevés et une possible baisse des loyers dans les zones les moins tendues. Seuls les immeubles les plus efficaces et les mieux connectés devraient trouver preneurs facilement.

En régions, l'année dernière avait établi un record en termes de demande placée, principalement à Lyon (32%), Lille (19%) et Bordeaux (15%). Les loyers « prime » sont restés stables à Lyon et Marseille, et ont progressé à Lille, Nice-Sophia-Antipolis et Toulouse. L'offre disponible en contraction et les taux de vacance peu élevés joueront un rôle d'amortisseur. Globalement, la moindre volatilité des marchés régionaux devrait leur permettre de traverser la crise avec un impact limité.

L'investissement dans les starting-blocks pour un redémarrage

Du côté de l'investissement, ce 1^{er} trimestre a été l'un des plus fournis, avec 7,5 Md€ placés. L'épidémie de COVID-19 est venu mettre un coup d'arrêt à cet excellent départ. Les acteurs pronostiquent un très fort ralentissement, suivi d'une reprise au 4^{ème} trimestre.

Le commerce : la crise amplifie les tendances

La crise sanitaire a amplifié les difficultés de certains secteurs du commerce et l'essor du digital. Le phénomène qui se

dessine -et dont la crise de COVID-19 devrait accélérer l'avènement- est celui d'un monde du commerce de plus en plus complexe du fait de la démultiplication des canaux de distribution. Si le digital peut apparaître comme le grand gagnant, la tendance est plutôt à l'hybridation croissante des formats ; un nouveau modèle qui est certes tiré par l'essor du virtuel, mais laisse également une grande place aux magasins et autres formats « bien réels » (commerce de proximité, drive, point relais, showrooms, pop-up stores, etc...).

Du côté des investissements, le 1^{er} trimestre accuse une baisse de 40% à 668M€. La forte progression des ventes en ligne permettra de limiter la casse pour les enseignes s'appuyant sur une distribution omnicanale (physique et digitale).

MARCHÉS RÉSIDENTIELS

2020, une année placée sous le signe de la « perturbation »

Du côté du neuf, la tendance était à la décreue depuis 2018, avec une baisse continue des autorisations de construire comme des mises en chantier. Les chantiers ont été mis à l'arrêt et reprennent très progressivement. Il est donc probable que la production de logements neufs redescende pour un temps jusqu'à son point bas de 2015.

Une hiérarchie des prix qui risque d'être bousculée

Pour ce qui est des prix, ils se sont maintenus jusqu'ici à un niveau élevé, que ce soit dans l'ancien, où la demande est restée forte, ou dans le neuf, où la raréfaction de l'offre a eu un effet de soutien. Dans Paris, les prix ont encore progressé de 6% sur 1 an, pour dépasser 10.000 €/m² en moyenne sur l'ensemble des arrondissements. En province, les prix ont poursuivi leur hausse régulière (+3% en moyenne), mais de façon très différenciée selon les régions. La hiérarchie des prix pourrait être bousculée par le développement du télétravail, qui pourrait favoriser les villes à 1 h de Paris, voire certains marchés régionaux.

Et les institutionnels ?

Du côté des grands investisseurs, le nombre de transactions résidentielles reste sur une tendance positive qui ne devrait pas se démentir malgré des rendements limités.

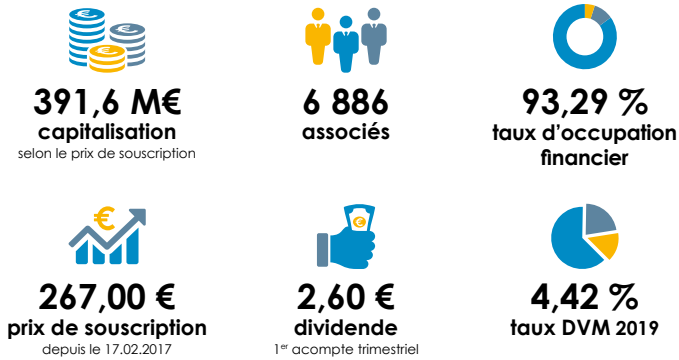
RENDEMENTS : DU SANG-FROID

Enfin, en ce qui concerne les rendements, il est trop tôt pour prévoir leur évolution. Les transactions signées récemment ne montrent pas, pour le moment, de correction des taux. Celle-ci pourrait toutefois intervenir sur les actifs les moins bien situés, ainsi que sur les actifs vacants.

Pour conclure, notons qu'à ce jour, la prime de risque offerte par les actifs « prime » par rapport aux emprunts d'État (OAT : Obligations Assimilables du Trésor) reste autour de 3%. Pour mémoire, lors de la crise financière de 2008, les rendements immobiliers étaient sensiblement inférieurs à l'OAT. On peut donc rester optimiste sur la pérennité du compartiment immobilier !



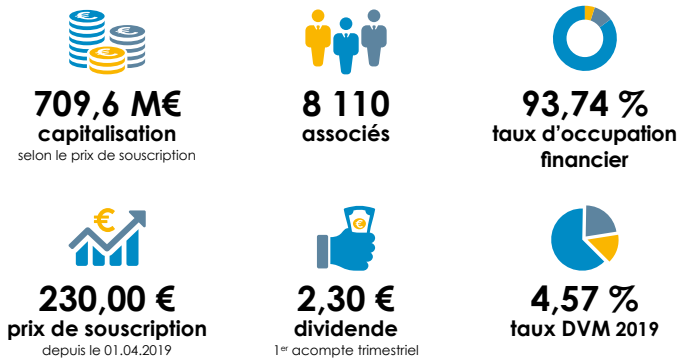
BUROBOUTIC SCPI diversifiée à capital variable



La composition diversifiée du patrimoine de BUROBOUTIC sur tous types d'actifs immobiliers, ajoutée à sa très grande diversification tant en nombre d'immeubles que de locataires, lui auront permis de distribuer un premier acompte proche de celui de 2019 (90% du montant) et d'améliorer son Taux d'Occupation Financier à 93,29% (91,96% au T4 2019).

Cette SCPI participe à nos actions en matière de politique d'ISR (Investissement Socialement Responsable). Ainsi, l'immeuble situé à Toulouse-Labège (31) est en cours de notation avec la labellisation « BREEAM In-Use ».

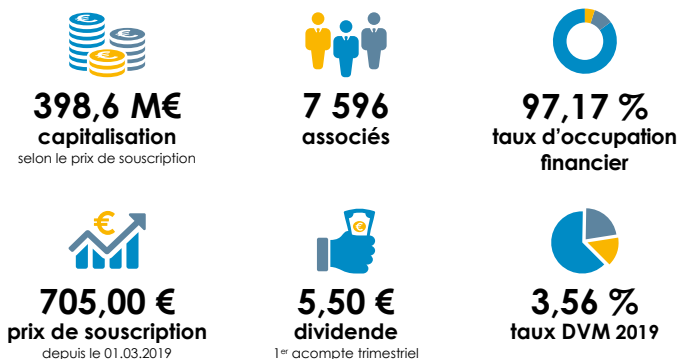
FICOMMERCE SCPI commerce à capital variable



Malgré les fortes tensions sur les actifs de commerce dues à la crise sanitaire que nous traversons, la distribution du 1^{er} trimestre 2020 n'a baissé que de 10% par rapport au même trimestre de l'année précédente. La capitalisation importante de FICOMMERCE permet de mutualiser les risques et d'amortir l'impact de la pandémie. Si les effets de cette crise seront inévitablement plus sensibles au 2^{ème} trimestre 2020, le TOF est resté stable sur les premiers mois de l'année à 93,74%.

Cette SCPI fait aussi évoluer certains de ses actifs afin d'obtenir le label éco-responsable « BREEAM In-Use » en région tel que l'immeuble Andromède (Bordeaux - Le Haillan, 33).

SELECTIPIERRE 2 SCPI de bureaux parisiens à capital variable



63 rue de Rivoli à Paris (1^{er})

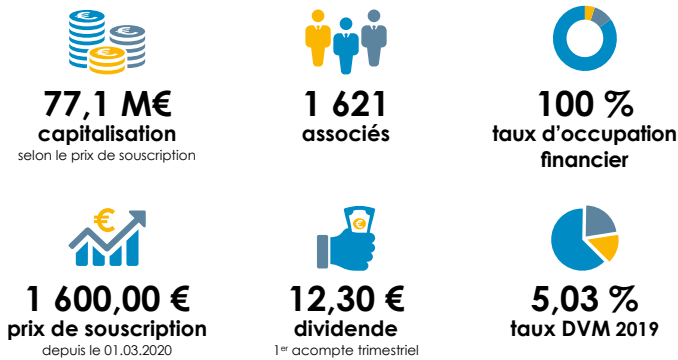


Grâce à la qualité du patrimoine parisien de SELECTIPIERRE 2, celle-ci a pu maintenir 100% de son premier acompte trimestriel (5,50€/part). Elle a aussi renforcé son Taux d'Occupation Financier de presque 3 points à 97,17%.

À Lyon (69), l'immeuble l'Européen, est actuellement sur le parcours du programme « BREEAM In-Use ». L'objectif est de concrétiser notre démarche éco-responsable.



LOGIPIERRE 3 SCPI spécialisée en immobilier géré à capital variable

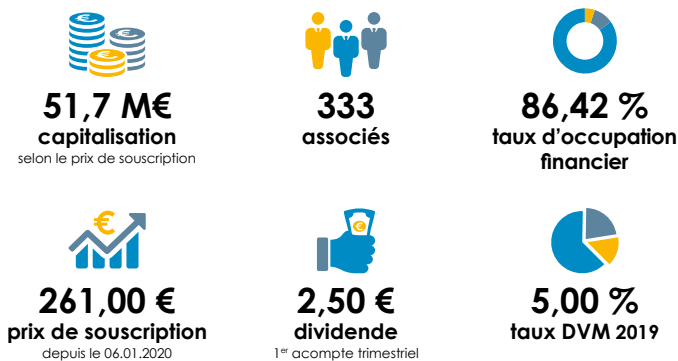


En raison de la spécificité de ses actifs (hôtels et résidences services), LOGIPIERRE 3 est davantage impactée que d'autres SCPI. Néanmoins, pour les 3 premiers mois de l'année 2020, la distribution s'est élevée à 80% de l'acompte du 1^{er} trimestre 2019.

D'autre part, la qualité de son patrimoine et l'implantation géographique de ses actifs lui permettent de conserver un Taux d'Occupation Financier inchangé à 100% à fin mars 2020.

Votre SCPI étudie régulièrement des opportunités d'acquisition de résidences-services. Les plus intéressantes d'entre elles sont soumises pour avis à votre Conseil de surveillance. La crise sanitaire invite à privilégier les investissements en résidences seniors et étudiants, dont la clientèle est plus stable que celle des résidences hôtelières. L'objectif reste de trouver de nouveaux actifs permettant de diversifier le risque, sans dégrader le niveau de rendement actuel.

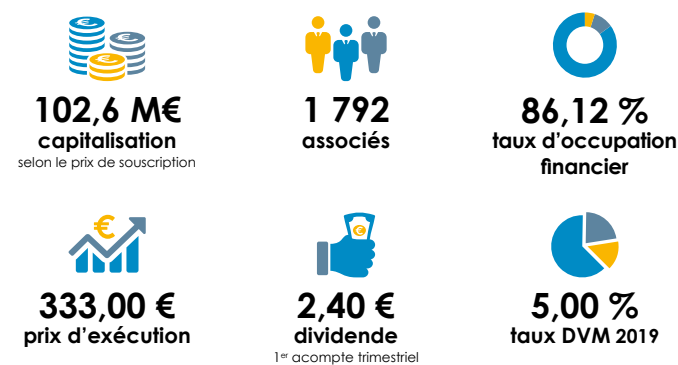
PIERRE EXPANSION SCPI diversifiée à capital variable



Malgré un Taux d'Occupation Financier de 86,42% au premier trimestre 2020, PIERRE EXPANSION a distribué à ses associés 100% de l'acompte versé au même trimestre de l'année dernière (2,50€/part).

PIERRE EXPANSION dispose d'un patrimoine diversifié, ce qui permet de limiter les risques en période de crise.

PRIMO 1 SCPI fiscale, Scellier intermédiaire à capital fixe



10 rue Berthelot à Drancy (93)



Dans cette période de crise sanitaire, cette SCPI d'habitation, grâce à sa dimension résidentielle, résiste particulièrement bien. PRIMO 1 a été moins impactée dans son fonctionnement durant ces derniers mois, permettant une stabilité des flux locatifs.

SCPI LOGIPIERRE 1

Versement du deuxième acompte de cessions d'actifs prévu au 4^{ème} trimestre 2020

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 27 juin 2018 de la SCPI LOGIPIERRE 1 a voté la dissolution anticipée de la société.

Cette décision a reçu un excellent accueil et suscité un vif intérêt des professionnels de l'immobilier au regard de la qualité du patrimoine exceptionnel de LOGIPIERRE 1.

Ainsi, dès le mois de novembre 2019, un premier acompte sur cession d'actifs de la SCPI LOGIPIERRE 1 a été versé aux associés (450 € par part) et devait être suivi d'un deuxième versement en fin de premier trimestre 2020.

La crise sanitaire sans précédent que nous traversons a eu un impact important sur l'ensemble de nos activités. Les dernières démarches et régularisations d'actes notariés ont notamment été repoussées après l'été. Le deuxième acompte sera donc versé au début du 4^{ème} trimestre 2020. Son montant devrait être conforme* à celui que nous vous avons annoncé lors de nos précédentes communications, la crise n'ayant pas remis en cause les deux dernières ventes.

* sous réserve de la finalisation des dernières ventes d'actifs

Le saviez-vous ?



En cette période particulière, vous pouvez programmer des versements pour renforcer vos positions dans les SCPI FIDUCIAL Gérance.

Plus que jamais, nous constatons qu'anticiper est une attitude responsable et un acte de bonne gestion. Les SCPI confirment, par leur nature même, leur statut de valeur refuge en période de crise.

Pour cela, FIDUCIAL Gérance propose à ses associés de diversifier leur portefeuille et de renforcer leur nombre de parts dans une SCPI.

Ainsi, vous pouvez mettre en place des versements programmés sur 3 de nos SCPI.

Selon vos moyens, vos besoins et votre rythme, vous pouvez investir dans des SCPI de rendement.

À votre demande, tel un système d'abonnement, vous serez prélevé périodiquement de la somme fixée par contrat pour l'investir en parts de SCPI.

Les avantages :

- Épargner progressivement en fonction de ses moyens et de sa situation personnelle,
- Se constituer un patrimoine immobilier diversifié,
- Lisser les cycles de marché en échelonnant ses versements dans le temps.

Conditions de souscription :

Les prélèvements peuvent être mensuels ou trimestriels. Le montant prélevé équivaut au nombre de part(s) multiplié par le prix de la part (1 part minimum en pleine propriété). Le versement programmé peut être modifié ou interrompu sur simple demande et sans frais.

Cette épargne immobilière programmée concerne 3 SCPI de l'offre FIDUCIAL Gérance :

- BUROBOUTIC,
- FICOMMERCE,
- PIERRE EXPANSION.

COMMENT SOUSCRIRE ?

Contactez notre équipe commerciale au :

01 49 97 56 54

ou par e-mail :

commercial.fiducial.gerance@fiducial.fr



QUELQUES EXEMPLES D'INVESTISSEMENTS 2019 / 2020



FICOMMERCE

En région

Retail park

Multi-locataires

Rendement initial : **7,10% AEM**

En due diligence, Promesse prévue en juin 2020



BUROBOUTIC

E-Golf Park, 950 avenue de Roumanille SOPHIA-ANTIPOLIS (Nice 06)

Immeuble de 3.814 m² en pleine propriété

Bureaux multi-locataires

Rendement : **6,40% AEM**



FICOMMERCE

3 allée d'Helsinki SCHILTIGHEIM (Strasbourg 67)

Immeuble de bureaux de 1.511 m²
en pleine propriété

Multi-locataires

Rendement initial : **6,74% AEM**



FICOMMERCE

35 avenue Gustave Eiffel PESSAC (Bordeaux 33)

2 bâtiments de bureaux de 1.722 m²
en pleine propriété

Multi-locataires

Rendement initial : **6,42% AEM**



SELECTIPIERRE 2

50 avenue Charles de Gaulle – NEUILLY (92)

Lot de copropriété de 177 m²

Local loué à Dental Paris Ouest en 6/9/10

Rendement : **4,50% AEM**

Interview : Pôle Gestion Immobilière

Martine SELLE, Directeur de la Gestion immobilière FIDUCIAL Gérance



Les locataires sont la colonne vertébrale des SCPI. Sans eux, les immeubles n'ont ni raison d'être, ni revenus. Le Pôle Gestion Immobilière est donc un centre névralgique de notre activité.

Durant cette période de pandémie COVID-19, ce service a mis en œuvre tout son savoir-faire pour répondre aux demandes de nos locataires, notamment professionnels.

Pouvez-vous nous dire très concrètement qu'elles sont les principales fonctions de votre pôle ?

Martine SELLE : Notre service est composé de 20 gestionnaires immobiliers. C'est une équipe dynamique et professionnelle qui a pour objectif principal : le suivi des locataires de A à Z, de la prise à bail à la facturation des loyers, en passant par la gestion quotidienne technique et budgétaire des actifs. Cette relation de proximité et de service est capitale dans le bon fonctionnement de nos SCPI.

De manière concrète, notre travail participe, par exemple, au bon niveau du TOF (Taux d'Occupation Financier) en permettant d'avoir des locataires fidèles et de qualité.

Quelles sont les qualités indispensables pour réussir dans votre métier ?

M.S : L'écoute est primordiale dans notre activité et encore plus particulièrement dans la période que nous traversons. L'activité est très diversifiée et nécessite un suivi rigoureux et précis de nos locataires.

Durant une période de pandémie, quelles sont les principales actions ?

M.S : Premièrement, nous avons su très rapidement mettre les équipes en sécurité grâce au télétravail.

Ensuite, nous avons insisté sur la proximité avec les locataires et sur leurs accompagnements au quotidien.

Ainsi, nous avons coordonné nos actions et multiplié notre communication auprès de nos locataires.

Enfin, nous avons tenu à ne pas rompre la chaîne des règlements auprès de l'ensemble de nos prestataires. Ce sont d'importants acteurs de proximité dans les régions et il est indispensable d'être aussi à leurs côtés.

Nous continuons d'ailleurs dans cette dynamique.

Côté locataires, quelles ont été les décisions spécifiques de FIDUCIAL Gérance pour les accompagner ?

M.S : Nous avons mis en place, dès le mois de mars, une action spécifique sur les locataires professionnels qui sont les premiers acteurs économiques touchés par les restrictions dues à la pandémie.

Afin de garantir l'intérêt de ces professionnels et des associés, nous avons privilégié une action sur mesure auprès de chaque locataire. Nous avons notamment permis le paiement des loyers en différé sur une période donnée, afin de ne pas affecter outre mesure la trésorerie de ces locataires professionnels.

Durant cette période, la charge de travail doit être très importante ?

M.S : Nous ne comptons pas nos heures dans cette période exceptionnelle. La réactivité est le secret de notre métier. L'application de notre plan de continuité transmis par la direction, a permis de répondre à 100% de nos locataires. Nous avons ainsi privilégié les relations personnalisées. Nous avons pris contact avec l'ensemble des locataires pour identifier les problématiques de chacun.

Quelle leçon positive pourriez-vous tirer de cette période ?

M.S : La situation a permis de renforcer le lien de proximité avec nos locataires. Nous avons d'ailleurs reçu un retour très positif de leur part. Beaucoup nous ont remercié de notre accompagnement et de notre suivi. Nous sommes conscients que ce n'est que le début, la levée progressive du confinement étant une nouvelle étape.



Martine SELLE, Directeur de la Gestion Immobilière



Tenues des Assemblées Générales des SCPI

Conformément à l'article 4 de l'ordonnance n°2020-321 du 25 mars 2020, les assemblées générales des SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance se dérouleront à huis clos, aux dates ci-après indiquées et à l'adresse suivante : Immeuble Ellipse, 41 avenue Gambetta, 92400 COURBEVOIE.

SCPI	DATES ET HEURES	SCPI	DATES ET HEURES
FICOMMERCE	Mercredi 10 juin 2020 à 14H30	BUROBOUTIC	Jeudi 18 juin 2020 à 14h30
LOGIPIERRE 1	Jeudi 11 juin 2020 à 10h30	PRIMO 1	Jeudi 23 juin 2020 à 10h00
FONCIER ETUDES	Jeudi 11 juin 2020 à 15h00	LOGIPIERRE 3	Mercredi 23 juin 2020 à 14h30
PIERRE EXPANSION	Mercredi 17 juin 2020 à 10h30	SELECTIPIERRE 2	Mercredi 24 juin 2020 à 10h00

Comme chaque année, les documents (convocation, formulaire de vote, rapport annuel) vous sont adressés par voie postale et le rapport annuel sera accessible sur le site internet dans l'espace « Documentation » de la SCPI concernée.

En raison de la tenue exceptionnelle à huis clos des Assemblées Générales pour motif sanitaire, nous vous remercions par avance de bien vouloir nous retourner, dès réception, le formulaire de vote, dûment complété, daté et signé, par courrier et scanné par mail, à l'adresse : vote.scpi@fiducial.fr.

Nous attirons votre attention sur le fait que les modalités d'organisation de l'Assemblée Générale pourraient évoluer en fonction des impératifs sanitaires et / ou légaux. En conséquence, les associés sont invités à consulter régulièrement l'actualité dédiée aux Assemblées Générales SCPI 2020 sur notre site internet www.fiducial-gerance.fr.

Restons connectés



Vous recevez pour la première fois notre newsletter dans un contexte bien particulier. Cette période nous invite à renforcer nos liens de communication. Il devient donc indispensable d'échanger par e-mail.

Comme annoncé en février 2020, nous souhaitons continuer à développer nos actions en faveur de l'environnement et du développement durable. Dès juillet 2020, le format digital sera retenu pour tout document d'information périodique, y compris les avis de crédit SCPI disponibles dans votre espace associé. Conformément aux dispositions réglementaires, un exemplaire du bulletin semestriel d'information au format papier sera envoyé à tout associé qui en fera la demande.

Consultez 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 pour les SCPI,
- avis de crédit des SCPI,
- bordereau fiscal,
- toute la documentation 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.

ACCÉDEZ 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.

