

Éditorial



Chères Associées, Chers Associés,

La poursuite de la reprise économique avait bien débuté en 2022 avec une sortie de crise sanitaire encourageante et une croissance en forte hausse. Toutefois l'activité économique mondiale reste marquée par plusieurs chocs exogènes dont celui du conflit ukrainien entraînant des tensions géopolitiques marquées impactant les conditions de production et participant à alimenter la résurgence de l'inflation quasi absente depuis une décennie.

En France, les politiques publiques de limitation des prix de l'énergie aideront à maintenir le glissement annuel des prix à la consommation à +7,1% à fin octobre 2022. Afin d'endiguer cette inflation sous-jacente, la Banque Centrale Européenne a remonté pour une 3^{ème} fois ses taux directeurs atteignant dorénavant un niveau de 2% pour les taux d'intérêts des opérations principales de refinancement.

Cependant dans un environnement conjoncturel restant incertain, l'activité immobilière témoigne d'une bonne résilience, en particulier pour les commerces de proximité et les bureaux répondant à une demande utilisateur. Il convient de noter que l'activité a légèrement progressé dans l'industrie et les services et le secteur immobilier demeure toujours un actif de rareté. Au niveau du commerce de détail en France, le chiffre d'affaires au S1 2022 progresse de +9,5% en glissement annuel. Certains secteurs ont en effet réussi à tirer leur épingle du jeu à l'instar de la restauration qui enregistre une hausse de +67%.

Le commerce a représenté 20% des montants investis depuis le début d'année avec un volume record de transactions s'élevant à 4,3 Md€ à fin septembre 2022.

Les résultats du 3^{ème} trimestre ont permis de verser des dividendes en ligne ou supérieurs à ceux du 3T 2021. Nous pouvons notamment noter l'augmentation de la distribution de la SCPI Logipierre 3 de +41% et de la SCPI Sélectipierre 2 affichant une distribution en hausse de +3% par rapport au 3T 2021. Les SCPI Buroboutic et Ficommerce affichent des distributions résilientes en ligne avec 2021, grâce notamment à des états locatifs diversifiés et à des taux d'encaissement maintenus à des niveaux supérieurs à 95%.

Suite à l'obtention du label ISR de la SCPI Pierre Expansion Santé en mai 2022, la labellisation ISR Immobilier de la SCPI Selectipierre 2 - Paris devrait suivre en début d'année 2023 afin de conforter les objectifs climatiques et écologiques dans l'amélioration du parc existant de nos SCPI.

Par ce label, FIDUCIAL Gérance a à cœur d'inscrire sa démarche d'Investisseur Responsable dans une logique de progrès et tournée vers l'avenir.

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

www.fiducial-gerance.fr

Nous vous remercions pour votre confiance et votre fidélité.

Thierry GAIFFE,
Directeur Général

Optimisons notre gestion



Toujours dans un souci d'optimiser et développer nos actions en faveur de l'environnement et du développement durable, nous encourageons nos clients et nos partenaires dans la dématérialisation des différents supports relatifs à nos produits, qui représentent encore aujourd'hui plus de cinq tonnes de papier par an.

Votre adresse mail est essentielle pour vous communiquer toute information, que ce soit d'ordre réglementaire ou d'actualité.

De plus, nous vous rappelons que ces documents sont disponibles dans votre espace dédié sur notre site internet, qui met également à votre disposition un extrait de compte, les avis de crédit des SCPI, le bordereau fiscal et les informations de mouvements de votre portefeuille. Nous pouvons, si vous le souhaitez, vous accompagner pour activer cet espace :

<https://votre-espace.fiducial-gerance.fr/login>

N'hésitez pas à nous contacter pour nous communiquer **vos** adresse 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

Nous vous remercions par avance de votre démarche.



L'INFLATION SUR TOUTES LES LÈVRES

La guerre en Ukraine s'enlisant, la reprise de la Covid-19, la remontée des taux, l'inflation galopante et les récents mouvements sociaux affectant les raffineries de pétrole en France, sont autant de causes de préoccupation. Comme évoqué lors de notre dernière newsletter, l'inflation a effectivement atteint 5,6% en septembre sur un an. Les secteurs de la « tech » qui bénéficiaient d'une croissance insolente depuis des années se retrouvent confrontés aux pénuries des composants électroniques et à la hausse du prix des matières premières. A l'inverse, les secteurs bancaire et immobilier pourraient tirer leur épingle du jeu avec la remontée des taux générant un chiffre d'affaires plus important et le retour de l'inflation augmentant de facto les rendements. A noter que l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT) a progressé de +5,32% au T2 2022 quand il atteignait +1,86% au T1 2022.

MARCHÉS DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Le succès du marché bureau francilien

Malgré un contexte très incertain, le marché de bureaux francilien poursuit sa lancée en affichant sur les 9 premiers mois de l'année une hausse de 20% sur un an avec 1 488 331 m² placés, dont presque 50% dans Paris intra-muros. La demande placée des 3 premiers trimestres frôle donc la moyenne décennale (1 545 800 m²). Lors de notre dernier billet, nous faisons état de l'augmentation du stock qui a continué de progresser pour atteindre 5 900 000 m² soit une hausse de 11% par rapport au 3T 2021. Seul Paris QCA voit son stock légèrement diminuer. A l'inverse, la 1^{ère} couronne Nord connaît une plus forte hausse de son stock avec plus de 100 000 m² supplémentaires. Le taux de vacance reste, quant à lui, stable en passant de 7,4% à 7,5% tout en conservant les mêmes disparités selon les marchés (Paris 3% et Péri-Défense 19%).

Par ailleurs, les valeurs locatives ne cessent de progresser avec un prime proche de 1 000 €/m² – seuil symbolique qui devrait être franchi au cours du T4 – dans le QCA parisien. A l'inverse, les actifs vieillissants et moins bien desservis de l'ensemble du marché francilien voient leur loyer se déprécier.

Investissement : un nouveau paradigme

Le bilan des 3 premiers trimestres de l'année est étonnamment bon compte tenu du contexte économique : 21,4 Md€ ont été investis en immobilier d'entreprise, soit une hausse significative de 33% par rapport à l'année dernière, dépassant la moyenne décennale de 14%. Le bureau représente toujours la classe d'actifs dominante avec 50% du volume investi, en hausse de 4,5% par rapport au trimestre

précédent. Le commerce a représenté 20%, et la logistique 17% du volume investi. Par ailleurs, la région parisienne représente 62% du volume investi. Si ce bilan est rassurant, la nouvelle orientation de la politique monétaire de la BCE, en remontant ses taux directeurs de 125 points de base au 3T, conduit certains investisseurs à adopter une position d'attente. Le T4 2022 sera sans doute moins faste que le reste de l'exercice écoulé.

Remontée des taux, hausse des rendements ?

La très forte hausse de l'OAT ayant atteint 2,71% au 30/09/2022 a logiquement conduit à une décompression des taux de rendement sur l'ensemble des classes d'actifs. En bureaux et commerce, une progression de 30 points de base est observée (leur taux prime respectif passant de 2,70% à 3% et de 3% à 3,50%). La logistique voit son taux prime se décompresser de 50 points de base passant de 3,20% à 3,70%. L'anticipation de hausse de l'OAT et le très faible spread avec le prime Bureau laissent à penser que la hausse des taux n'en est qu'à ses prémices.

MARCHÉS RÉSIDENTIELS

Une forte augmentation du stock de l'ancien

Alors que depuis de nombreuses années, le coût de l'argent était historiquement faible et que celui de la pierre n'a cessé d'atteindre de nouveaux records, la récente hausse des taux pourrait bien inverser la tendance et bousculer le marché. Pour donner un ordre de grandeur, le coût de l'argent a plus que doublé et ce quelle que soit la durée du crédit. Le taux moyen pratiqué, toutes durées confondues il y a 24 mois est passé de 1% à plus de 2,20% pour les meilleurs dossiers. Selon MeilleursTaux.com, près d'un dossier de financement sur deux se voit refusé. Les désistements pour défaut de financement sont devenus monnaie courante. De plus, les réglementations environnementales matérialisées, entre autres, par le nouveau DPE amènent beaucoup de propriétaires ne pouvant financer les travaux de rénovation énergétique à vendre leur bien. Ces deux facteurs sont à l'origine d'une augmentation importante du stock de l'ancien sur le marché.

Pour autant, il semblerait que les vendeurs n'aient pas encore intégré ces nouveaux paramètres grippant sévèrement le marché. Une correction des prix est donc à prévoir.

Données chiffrées : BNPPRE, BPCE SI, MeilleursTaux.com

Rédigé en novembre 2022.

La vie de vos SCPI au 30 septembre 2022



FICOMMERCE Europe



667 M€
capitalisation

selon le prix de souscription
au 30.09.2022



2,40 €
dividende

3^{ème} acompte trimestriel



8 220
associés



230 €
prix de souscription

depuis le 01.04.2019



95,53 %
taux d'occupation
financier



4,14 %
taux de distribution
2021

Votre SCPI a en effet vendu son immeuble d'Arras (62) et a signé des promesses de vente sur ses locaux de Périers (50) et Nogent-le-Rotrou (28), le tout pour un prix de 1,1 M€, inférieur aux valeurs d'expertise (1,7 M€).

En parallèle, Ficommerce Europe poursuit ses recherches d'investissement, en se concentrant sur des actifs bien situés, permettant l'exercice d'activités résilientes.

L'activité commerciale sur le 3^{ème} trimestre 2022 a porté sur 410 m² avec la signature d'un local commercial à Senlis de 67 m² et de plateaux de bureaux à Pessac pour 111 m² et la cession de Sévigné pour 232 m².

Le 1^{er} semestre 2022 a permis la signature de 15 baux pour 6 542 m² générant un loyer annuel de plus de 838K€ et portant notamment sur des locaux commerciaux à Villeneuve d'Ascq (1050 m²), à Poitiers (989 m²), à Orléans (616 m²), à Chambry (1348 m²), à Pontault Combault (952 m²), à Charleville Mézières (473 m²), et divers lots diffus. Ces nouvelles locations ont permis de maintenir un TOF à 95,53% sur le troisième trimestre 2022.

Le taux d'encaissement s'est élevé à 95,99 % pour le 3^{ème} trimestre 2022, à 95,73% pour le second trimestre 2022 et à 96,75% pour le premier trimestre 2022.

SELECTIPIERRE 2 Paris



467,1 M€
capitalisation

selon le prix de souscription
au 30.09.2022



6,00 €
dividende

3^{ème} acompte trimestriel



7 894
associés



765 €
prix de souscription

depuis le 01.03.2022



98,67 %
taux d'occupation
financier



4,03 %
taux de distribution
2021

La SCPI dédiée à la belle pierre parisienne poursuit ses acquisitions avec succès, avec 3 nouveaux immeubles parisiens. Le premier est un immeuble en pleine propriété situé 92 rue du Faubourg St Antoine 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. Les deux autres sont des plateaux de bureaux dans de très beaux immeubles historiques, proches du Parc Monceau, l'un situé 19 rue de Téhéran, loué à un professionnel de santé dans le cadre d'un sale and leaseback de 6 ans fermes, l'autre au 29 boulevard de Courcelles, loué à un producteur audiovisuel.

Ces 3 acquisitions représentent un montant total de près de 16 M€ AEM et procurent un rendement initial moyen de 3,85% net AEM. Enfin, votre SCPI a complété ses achats par un investissement indirect de 8,9 M€ dans un fonds dédié aux bureaux value-add. Cette participation permet d'ores et déjà de générer un rendement de 4,25% net AEM.

Dans la continuité du 1^{er} semestre 2022 qui a été marqué par la location de plus de 3100 m² portant sur les actifs à Paris, rue de Courcelles (881 m²), rue Drouot (166 m²), à Velizy (1 244 m²) et Lyon (455 m²), le troisième trimestre 2022 a permis la relocation de 950 m² de bureaux à Paris, rue de Monceau (556 m²), rue Drouot (156 m²) et des surfaces de 87 m² rue de la victoire, rue du Roule et avenue Paul. Ces nouvelles locations ont permis de maintenir un TOF à 98,67% sur le troisième trimestre 2022.

Le taux d'encaissement s'est élevé à 98,01% pour le 3^{ème} trimestre 2022, à 99,53% pour le second trimestre 2022 et à 99,61% pour le premier trimestre 2022.

BUROBOUTIC Métropoles



375,6 M€
capitalisation

selon le prix de souscription
au 30.09.2022



2,60 €
dividende

3^{ème} acompte trimestriel



6 913
associés



267 €
prix de souscription

depuis le 17.02.2017



95,35 %
taux d'occupation
financier



4,08 %
taux de distribution
2021

La SCPI diversifiée de FIDUCIAL Gérance a arrêté une opportunité d'investissement intéressante, avec la signature d'une promesse en vue d'acquérir un immeuble à usage d'activités et de bureaux à Bussy-St-Georges (77), dans le cadre d'un sale & leaseback de 9 ans fermes. Cette acquisition d'un montant de 3,7 M€ servira un rendement initial supérieur à 5,30% net AEM.

Par ailleurs, Buroboutic a poursuivi ses arbitrages curatifs ou préventifs, avec la cession, à date, de 4 nouveaux actifs, à Tremblay-en-France (93), Toussus-le-Noble (78), Malakoff (92) et Les Pennes Mirabeau (13) pour un prix total de 2,6 M€, supérieur à la valeur d'expertise (1,8 M€). D'autres actifs sont en cours de cession.

Dans la continuité du 1^{er} semestre 2022 qui a été marqué par la location de plus de 2200 m² portant sur les actifs à Paris, rue de la Boétie (110 m²), Sartrouville (1593 m²), le troisième trimestre 2022 a permis la relocation d'un local commercial à Serris (600 m²) et un bâtiment d'activité à Montbeugny de plus de 8000 m². Ces nouvelles locations ont permis de maintenir un TOF à 95,35% sur le troisième trimestre 2022. Le taux d'encaissement s'est élevé à 93,95% pour le 3^{ème} trimestre 2022, à plus de 94% pour le second trimestre 2022 et à 96,38% pour le premier trimestre 2022.

PRIMO 1 SCPI fiscale, Scellier intermédiaire



135,1 M€
capitalisation

selon la valeur de réalisation
frais inclus au 31.12.2021



2,30 €
dividende

3^{ème} acompte trimestriel



1 815
associés



300 €
prix d'exécution

hors frais au 30.09.2022



97,82 %
taux d'occupation
financier

L'activité commerciale a continué à être très soutenue sur le 3^{ème} trimestre 2022 avec la signature de 33 baux portant sur 2 094 m² et représentant un loyer annuel de 332 942 €.

Le taux d'encaissement s'est élevé à 95,99 % pour le 3^{ème} trimestre 2022, à 95,73% pour le second trimestre 2022 et à 96,75% pour le premier trimestre 2022.

LOGIPIERRE 3 Résidences services



75,3 M€
capitalisation

selon le prix de souscription
au 30.09.2022



15,00 €
dividende

3^{ème} acompte trimestriel



1 631
associés



1 600 €
prix de souscription

depuis le 01.03.2020



3,00 %
taux de distribution
2021

Des mesures ont été mises en place afin d'accompagner les locataires particulièrement touchés par la crise sanitaire, qui sont parfaitement respectées.

Le taux d'encaissement des trois premiers trimestres 2022 s'est élevé à 100 %.

PIERRE EXPANSION Santé



67 M€
capitalisation

selon le prix d'acquisition
au 30.09.2022



2,60 €
dividende

3^{ème} acompte trimestriel



640
associés



267 €
prix de souscription

depuis le 01.03.2021



96,16 %
taux d'occupation
financier



4,02 %
taux de distribution
2021

Dans le prolongement de ses investissements 2021, la SCPI dédiée à la santé au sens large a procédé à l'acquisition de deux nouveaux locaux à Asnières-sur-Seine (92) un centre médical et une supérette loués en 9 ans fermes au pied d'une résidence de standing livrée cet été. Cette acquisition a été réalisée pour un montant de 2,2 M€ AEM procurant un rendement initial de 5,25% net AEM. Elle est par ailleurs en négociation avancée pour acquérir 3 nouveaux actifs,

à Paris, Bordeaux et Marseille, pour un volume total de 8 M€ AEM.

Aucune commercialisation n'est intervenue sur le 3^{ème} trimestre 2022, le TOF s'est maintenu à 96,16%

Le taux d'encaissement s'est élevé à 94,24 % pour le 3^{ème} trimestre et à plus de 99% pour le 1^{er} semestre 2022.

ATLANTIQUE PIERRE 1 SCPI à capital fixe



46,2 M€
capitalisation

selon le prix d'acquéreur
au 30.09.2022



3,29 €
dividende

3^{ème} acompte trimestriel



1 542
associés



182 €
prix d'exécution

hors frais au 30.09.2022



94,38 %
taux d'occupation
financier



6,16 %
taux de distribution
2021

La SCPI prévoit d'arbitrer un actif nécessitant des travaux conséquents à Trignac (44), ainsi que sa quote-part indivise dans le Centre Commercial des Hauts de Clamart (92), qui fait l'objet d'un projet de réaménagement de la Mairie.

Aucune commercialisation n'est intervenue sur le 3^{ème} trimestre 2022, le TOF s'est maintenu à 94,38%.

Le taux d'encaissement s'est élevé à 94,36 % pour le 3^{ème} trimestre 2022, à 96,03% pour le second trimestre 2022 et à 98,88% pour le premier trimestre 2022.

CAPIFORCE PIERRE SCPI à capital fixe



42,9 M€
capitalisation

selon le prix d'acquéreur
au 30.09.2022



3,89 €
dividende

3^{ème} acompte trimestriel



1 802
associés



210 €
prix d'exécution

hors frais au 30.09.2022



99,82 %
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.

Elle poursuit également ses arbitrages, avec la signature d'une promesse de vente d'un lot de copropriété à Voisins-le-Bretonneux (78) au profit de son locataire, et surtout la signature d'une promesse avec un promoteur national sur son site de Tourcoing (59), en vue

de la réalisation d'une opération de logements soumise à une condition de permis de construire.

La location d'un local commercial à Mantes-la-Jolie a porté le TOF à 99,82% pour le troisième trimestre 2022. Le taux d'encaissement s'est élevé à 95,99 % pour le 3^{ème} trimestre 2022, à 94,77% pour le second trimestre 2022 et à 96,22% pour le premier trimestre 2022.

Tableau récapitulatif de la distribution des dividendes du 3^{ème} trimestre 2022



	3 ^{ème} Trimestre 2022	3 ^{ème} Trimestre 2021	Ratio vs 2021	T1 / T2 / T3 2022	T1 / T2 / T3 2021	Ratio vs 2021
SELECTIPIERRE 2 PARIS	6,00 €	5,50 €	109%	17,00 €	16,50 €	103 %
FICOMMERCE EUROPE	2,40 €	2,30 €	104 %	7,10 €	6,90 €	103 %
BUROBOUTIC MÉTROPOLIS	2,60 €	2,60 €	100 %	7,80 €	7,80 €	100 %
PIERRE EXPANSION SANTÉ	2,60 €	2,50 €	104 %	7,80 €	7,50 €	104 %
LOGIPIERRE 3 RÉSIDENCES SERVICES	15,00 €	12,00 €	125 %	45,00 €	32,00 €	141 %
PRIMO 1	2,30 €	2,00 €	115 %	6,90 €	6,40 €	108 %
ATLANTIQUE PIERRE	3,29 €	3,21 €	102 %	9,45 €	9,63 €	98 %
CAPIFORCE PIERRE	3,89 €	3,00 €	130 %	10,75 €	9,00 €	120 %

GFI FORECIAL



FIDUCIAL Gérance gère depuis 40 ans des groupements forestiers et a lancé en décembre 2021 son Groupement Forestier d'investissement **FORECIAL**, société civile à capital variable, investie dans des massifs forestiers. A ce jour, le domaine forestier global géré par FIDUCIAL Gérance représente 41 forêts ou massifs forestiers, soit 5 670 hectares.

Juin 2022 : première forêt acquise pour FORECIAL d'une superficie de 51 hectares. La forêt de Poulasnon est située dans le Département du Cher (18) sur la commune de MONTIGNY (20 km au Sud-Ouest de Sancerre).

Septembre et octobre 2022 : quatre acquisitions viennent enrichir le patrimoine du GFI avec un massif forestier d'une superficie de 148 hectares, situé dans le Département de Seine et Marne sur la commune de MONTIGNY-LENCOUP (77), une forêt d'une superficie de 68 hectares, située dans le Loiret sur la commune de BRETEAU (45). Puis une forêt d'une superficie de 79 hectares située dans le Loir et Cher sur la commune de GY-EN-SOLOGNE (41), et le dernier : le Bois des Montillons, forêt de 75 hectares à VIERZON dans le Cher (18).

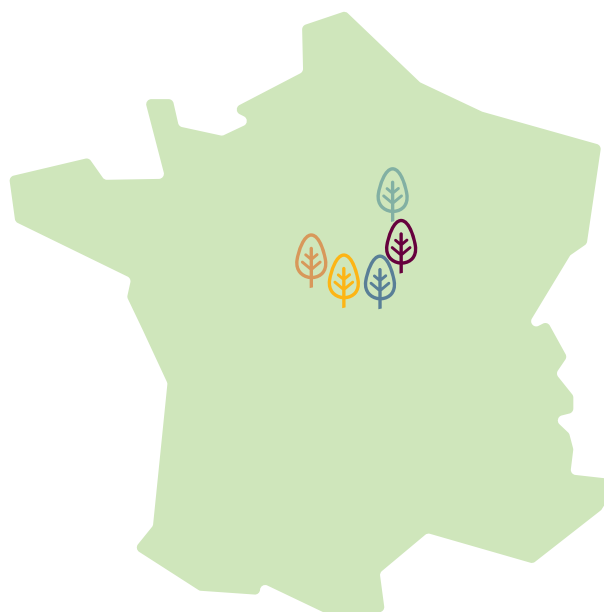
Soit un total de **5 forêts** pour **421 hectares**. D'autres forêts sont en cours d'acquisition.



Forêt de Larsinthe
Loir et Cher (41)
Surface : **79 hectares**



Forêt des Montillons
Cher (18)
Surface : **75 hectares**



Bois du Fresnoy
Seine et Marne (77)
Surface : **148 hectares**



Bois de la Grande Rue
Loiret (45)
Surface : **68 hectares**



La Garenne de Poulasnon
Cher (18)
Surface : **51 hectares**



SELECTIPIERRE 2 - PARIS

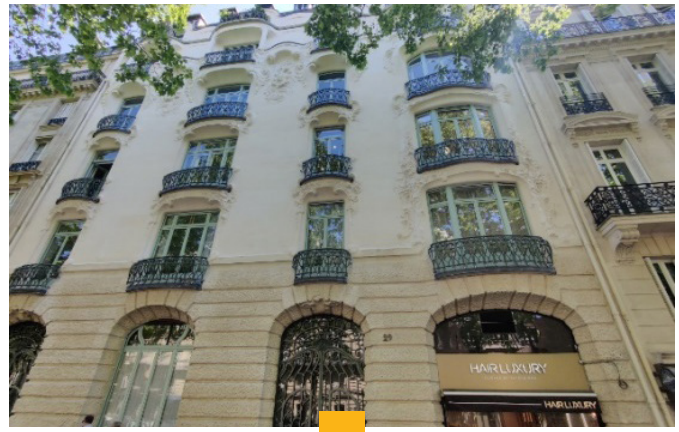
19 rue de Téhéran - Paris (8^{ème})

Bureaux de 188 m² en copropriété

Loué en 6 ans fermes dans le cadre d'un sale & leaseback à un professionnel de santé

Rendement : **3,72 % AEM**

Acquisition signée



SELECTIPIERRE 2 - PARIS

29 boulevard de Courcelles - Paris (8^{ème})

Bureaux de 327 m² en copropriété

Loué en 3/6/9 à une société de production

Rendement : **3,78 % AEM**

Acquisition signée



BUROBOUTIC METROPOLES

Bussy Saint-Georges (77)

Immeuble de 1 550m² en pleine propriété

Loué en 9 ans fermes dans le cadre d'un sale & leaseback

Rendement : **supérieur à 5 % AEM**

Sous promesse



SELECTIPIERRE 2 - PARIS

Paris (9^{ème})

Bureaux de 182 m² en copropriété

Loué en 3/6/9 ans

Rendement potentiel : **supérieur à 4 % AEM**

Sous promesse

FOCUS SUR LE PROJET DE FUSION DES SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 ET CAPIFORCE PIERRE



Ce projet de fusion est désormais officiel et a été déposé au greffe du tribunal de commerce début novembre. Les conseils de surveillance des deux SCPI ont donné leur accord à l'unanimité sur le projet de fusion. À l'issue des travaux préparatoires menés de concert par les deux Conseils de Surveillance, c'est Capiforce Pierre qui a été retenue comme SCPI absorbante.

Ce projet de fusion est motivé par la complémentarité des patrimoines de ces deux SCPI, Capiforce Pierre disposant d'un patrimoine à 80% situé en région parisienne et celui d'Atlantique Pierre 1 étant situé à 75 % en province.

La réunion des patrimoines permettra de faire bénéficier à l'ensemble des associés d'une politique d'investissement tournée vers des actifs de tailles plus importantes, d'une politique d'arbitrage plus souple ainsi que d'une mutualisation plus large des risques locatifs, l'effet de taille permettant d'atténuer le risque lié à la défaillance ou au départ d'un locataire.

Ce projet de fusion avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2022 sera effectif uniquement si les deux Assemblées générales extraordinaires des associés des SCPI concernées l'approuvent en décembre. Dans le cas où cette fusion serait effective, la valeur des actifs immobilisés de cette fusion de SCPI devrait avoisiner les 124,1 M€.



Présentez-nous le Service Associés.

Élodie GALLAIS : Le Service Associés est le service dédié à nos clients dits Associés. Nous intervenons dans les différentes phases de la vie d'un Associé :

- Enregistrement d'un nouvel investissement, d'un versement complémentaire ou d'un retrait d'un portefeuille Associé existant, avec un suivi directement avec le client ou le conseiller en gestion de patrimoine du client.
- Traitement de toute demande liée au suivi et à la gestion de leurs actifs tant dans la mise à jour des données du compte Associé, la fiscalité liée aux produits, le versement des dividendes comme les SCPI par exemple, et les mouvements éventuels du portefeuille,
- Accompagnement dans les procédures de succession, et de donation,
- Organisation de la vie sociale des produits, en relation avec la Direction Juridique de FIDUCIAL Gérance (convocation aux Assemblées générales, enregistrement des votes, ...).
- Diffusion des Informations liées à la gestion de nos produits.

Je pilote le Service entourée de 8 personnes dont 5 gestionnaires back-office, 2 gestionnaires successions, en contact direct avec nos clients, et un responsable adjoint pour renforcer l'équipe sur la mise en place des projets et l'accompagnement sur les aspects réglementaires liés à la complexité de notre métier de gestionnaire d'actifs immobiliers et forestiers.

Quelles sont les qualités d'un bon gestionnaire ?

EG : Un gestionnaire doit être organisé, réactif, disponible et faire preuve de rigueur et de précision dans l'analyse des dossiers. Il doit être capable de s'adapter à toute situation. Une bonne mémoire est également très utile pour interagir dans les dossiers, sous les meilleurs délais.

Quelle est l'une des forces de votre service ?

EG : Nos collaborateurs sont à l'écoute de nos associés grâce à un call center dédié ouvert de 9h à 12h30 et de 13h30 à 18h du lundi au jeudi et de 9h à 12h30 et de 13h30 à 17h le vendredi. Chaque jour, nous nous efforçons à limiter l'attente en ligne.

Nous nous engageons également à apporter une réponse aux demandes par mail dans un délai de 48 heures.

Quels sont les projets mis en place pour améliorer votre qualité de service ?

EG : Nous avons depuis quelques mois mis en place en interne un outil de Gestion Electronique des Documents (GED) pour faciliter l'accès aux informations de nos associés et augmenter notre réactivité.

Soucieux d'améliorer notre qualité de service, nous travaillons sur des nouveaux projets tels que la modernisation du site internet, de l'Espace Associés en ligne et des outils de digitalisation.



L'équipe du Service Associés chez FIDUCIAL Gérance.



Les Entretiens M2 - Interview.

Branche de gestion d'actifs du Groupe FIDUCIAL, FIDUCIAL Gérance propose une offre d'investissement diversifiée et complète, centrée sur la pierre-papier. Producteur multi-canal, multi-diffusion, puisqu'il adresse des réseaux de CGP, des banques privées, des institutionnels (qui représentent globalement un tiers des capitaux sous gestion) ainsi que des clients de FIDUCIAL Conseil en architecture ouverte. Son président, Guirec Penhoat et son directeur général, Thierry Gaiffe, font le point.



Quelle est la stratégie globale de FIDUCIAL Gérance ?

Guirec Penhoat : Je pense qu'il est important de montrer que nous avons une gamme large et thématique qui a de la pertinence dans le contexte actuel, sur les formats SCPI en particulier. Nous sommes au service des investisseurs qui voudraient diversifier leur risque en misant sur la pierre, notamment au travers de la pierre-papier, format qui a été très résilient durant la crise sanitaire, avec un couple rendement-risque très attractif. Ils peuvent le faire grâce à FIDUCIAL Gérance de façon raisonnée, en choisissant eux-mêmes la typologie d'immobilier sur laquelle ils veulent se positionner et en

effectuant leur propre allocation d'actifs au sein de notre gamme, au lieu de souscrire une SCPI « diversifiée » sans savoir exactement ce qu'elle contient. Avec FIDUCIAL Gérance, ils peuvent panacher, avoir un peu de QCA parisien, un peu de commerce, un peu de résidences gérées, un peu de bureaux en région.

Thierry Gaiffe : Nous sommes plutôt des coureurs de fond dotés d'un ADN de long terme. Si on regarde les TRI de nos principaux produits, que ce soit Sélectipierre 2 Paris, Logipierre 3 Résidences services ou Pierre Expansion Santé, sur 10 ou 15 ans, nous sommes quasiment les premiers de la classe à chaque fois. Ce n'est pas nous qui le disons, c'est l'IEIF.

Que dit le bulletin de santé de vos produits ?

Vous souhaitez en savoir plus ? Rendez-vous sur ce lien pour découvrir l'interview complète.

<https://www.fiducial-gerance.fr/Actualites/FIDUCIAL-Gerance-la-force-d-une-gamme-thematique>



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.

