

## Éditorial



Chères Associées, Chers Associés,

Au cours de ce premier trimestre écoulé, force est de constater que l'environnement macroéconomique et financier demeure agité au regard des profonds bouleversements liés aux poussées inflationnistes et à la remontée brutale des taux d'intérêt. La collecte des SCPI demeure néanmoins à un niveau supérieur à la moyenne des premiers trimestres des 5 dernières années pour atteindre un volume de 2,4 Md€ au T1-2023. La capitalisation totale des SCPI franchit quant à elle la barre des 90Md€, en hausse de 2% sur le dernier trimestre, témoignant de l'attractivité des investisseurs pour les SCPI.

En France, le marché de l'emploi reste porteur malgré un recul avéré du pouvoir d'achat engendrant une baisse de la consommation des ménages. Le taux de chômage reste néanmoins à un niveau historiquement bas de 7% et la croissance du PIB devrait rester positive en 2023. Face à la résurgence de l'inflation, la Banque Centrale Européenne n'a d'autre choix que de poursuivre sa politique de remontée progressive des taux en gardant un œil attentif sur l'évolution de l'activité.

Les acteurs du secteur immobilier font aujourd'hui preuve d'un attentisme assez prononcé face à la décompression des taux de rendement immobilier. Le marché devrait toutefois rebondir à moyen terme car les placements immobiliers ont un rôle de valeur refuge amplifié dans un contexte d'inflation soutenue. La collecte des fonds demeure confortable au premier trimestre ce qui impliquera des redéploiements de capitaux d'ici les prochains trimestres.

Il convient de souligner un volume d'investissement en forte hausse pour les commerces, confirmant ainsi la reprise engagée par la classe d'actifs en 2022. FIDUCIAL Gérance conserve une conviction très forte sur cette typologie. A cet effet, nous pouvons noter une hausse des dividendes versés sur nos SCPI historiques Ficommerce et Buroboutic au T1-2023 par rapport au T1-2022 avec des versements à hauteur respectivement de 2,40€ et 2,70€ par part. La résilience des états locatifs très diversifiés permet d'afficher des taux d'occupation financier et des taux d'encaissement de 95% en moyenne.

Les distributions du premier trimestre pour les SCPI Pierre Expansion Santé et Logipierre 3 sont en ligne avec les distributions réalisées au T1-2022. Enfin concernant la SCPI Sélectipierre 2 orientée en belles pierres parisiennes, nous pouvons souligner un taux d'encaissement proche de 100% et des résultats en amélioration suite aux acquisitions récentes. La labellisation ISR Immobilier de cette SCPI est en cours d'obtention en vue de répondre au mieux au cadre réglementaire de plus en plus contraignant à l'instar de la loi climat et résilience et du décret tertiaire et de la taxonomie Européenne. FIDUCIAL Gérance est une société de gestion tournée vers une démarche d'Investisseur Responsable avérée dans une logique de progrès permanent.

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 GAFFE,**  
Directeur Général

## NOUVELLE VICTOIRE DE LA PIERRE-PAPIER POUR FIDUCIAL GÉRANCE !



A l'occasion de l'édition 2023 des « **Victoires de la Pierre-Papier** » qui s'est déroulée le 13 avril à Paris, le jury a attribué de nouveau une Victoire à FIDUCIAL Gérance.

Pour la 9<sup>ème</sup> année des Victoires, FIDUCIAL Gérance, de par son approche de gestion responsable, innovante et rigoureuse, se distingue pour la performance de ses fonds, dans la catégorie :

**Meilleure performance globale sur 10 ans - SCPI Bureau à capital variable : SELECTIPIERRE 2 Paris**

(déjà primée 5 fois de 2018 à 2022) avec un TRI sur 10 ans de 10,89%.



## PRIX DE PERFORMANCE POUR LA SCPI CAPIFORCE

FIDUCIAL Gérance a reçu en mars dernier le « **Prix de Performance** » dans la catégorie 'Pierre Papier SCPI Diversifiées - Capital Fixe' pour sa SCPI CAPIFORCE.



La SCPI CAPIFORCE, SCPI diversifiée est issue de la fusion au 1<sup>er</sup> janvier 2022 des SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 et CAPIFORCE PIERRE. **Cette nouvelle SCPI à capital fixe est valorisée aujourd'hui 125 M€. Son taux de distribution 2022 est de 8,93 %.**

Les Pyramides de la Gestion de Patrimoine sont organisées par le magazine Investissement Conseils. Cet événement permet de distinguer les sociétés les plus performantes, les plus innovantes et celles qui sont le plus plébiscitées par les Conseillers en Gestion de Patrimoine indépendants.



## MARCHÉS DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

### Vers un retour à la normale

Après une belle remontée en 2022, avec 2,1 millions de m<sup>2</sup> (+10% par rapport à 2021), la demande placée de bureaux en Île-de-France, indicateur-phare de la santé du marché, est en berne au 1<sup>er</sup> trimestre 2023, avec seulement 317 000 m<sup>2</sup> placés, soit une baisse de 39% par rapport à la même période, qui touche toutes les catégories de surfaces. C'est le signe que le marché tertiaire est désormais impacté par les difficultés des utilisateurs, qui préfèrent renégocier leurs loyers plutôt que déménager. Résultat, l'offre disponible à 1 an continue à gonfler, pour atteindre aujourd'hui 6 millions de m<sup>2</sup>, soit 4 ans de transactions au rythme actuel. De même, le taux de vacance moyen a encore grimpé, à 7,9% sur l'Île-de-France, avec toujours de fortes disparités : 3,5% à Paris contre environ 20% pour le secteur péri-Défense ou la 1<sup>ère</sup> couronne nord.

Les propriétaires peuvent toutefois se rassurer avec les valeurs locatives, qui restent orientées à la hausse, malgré un léger recul des mesures d'accompagnement, signe que ces valeurs reflètent mieux la réalité du marché. Les loyers « prime » restent très élevés, avec des pointes entre 950 €/m<sup>2</sup> et 1.000 €/m<sup>2</sup> dans le QCA parisien, et les loyers moyens restent également soutenus dans les marchés centraux (à Paris, 834 €/m<sup>2</sup> en neuf ou restructuré, 694 €/m<sup>2</sup> en seconde main, à comparer avec La Défense, à 505 €/m<sup>2</sup> et 419 €/m<sup>2</sup> respectivement). Ce n'est pas le cas dans les marchés de périphérie, où les loyers se situent dans une fourchette de 250 à 350 €/m<sup>2</sup>.

### Investissement : toujours l'attentisme

L'année 2022 s'est terminée sur un résultat très correct, avec environ 29 Md€ investis en immobilier d'entreprise sur l'ensemble du marché français, un chiffre très légèrement supérieur à ceux des deux années précédentes. Ce résultat cache en fait une inversion de tendance, à l'œuvre depuis le 4<sup>ème</sup> trimestre, l'un des plus faibles enregistrés depuis longtemps. Ce ralentissement se poursuit, avec un 1<sup>er</sup> trimestre 2023 à 4 Md€, en baisse de 25% par rapport à 2022 et 18% par rapport à la moyenne décennale. Ce phénomène est dû à l'attentisme généralisé des investisseurs dans le contexte de remontée des taux de rendement.

La classe d'actifs bureaux, compartiment-phare du marché, continue à perdre de sa superbe : 60% des volumes en 2021, 50% en 2022, 42% seulement au 1<sup>er</sup> trimestre 2023. Ce recul profite principalement à la classe d'actifs commerces, qui connaît un vrai retour en grâce depuis la fin du Covid : 5,8 Md€ investis en 2022, troisième meilleure année de la décennie (32% des volumes), et encore 1,3 Md€ au 1<sup>er</sup> trimestre 2023, un chiffre toujours supérieur à la moyenne décennale. Le segment logistique est moins en pointe que l'an dernier (4,9 Md€ en 2022 contre 5,4 Md€ en 2021), du fait de la remontée des taux, mais reste une classe d'actifs appréciée des investisseurs, qui tablent sur une prochaine fin du repricing.

## Rendements : une décompression généralisée

La rentrée de septembre a sonné le début de la décompression des taux de rendement, dans la foulée des remontées successives des taux directeurs des banques centrales. Ce phénomène touche toutes les classes d'actifs, à commencer par les bureaux, y compris parisiens, et dans une moindre mesure les commerces, dont la remontée est en partie actée. Les grands brokers situent actuellement les taux « prime » à 3,15% pour les bureaux, 3,75% pour les commerces et 4,25% pour la logistique. Pour notre part, nous anticipons de nouvelles décompressions, de 50 à 150 points de base selon les actifs.

## MARCHÉS RÉSIDENTIELS

### Ralentissement en cours

Après une belle année 2021 (1,2 million de logements vendus dans l'ancien, meilleur score depuis 15 ans), l'année 2022 a marqué un fléchissement (1,1 million) mais reste au-dessus de la moyenne décennale. Les prévisions pour 2023 se situent autour de 1 million de logements vendus. Cette décrue est bien évidemment liée à la capacité d'emprunt des acquéreurs, directement impactée par la hausse des taux d'intérêt et le durcissement des conditions d'octroi des prêts bancaires.

Dans le neuf, le phénomène est similaire (248 000 logements vendus, en baisse de 5%). La reprise n'est plus d'actualité. On assiste en effet à un décrochage inédit entre les autorisations de construire, qui restent à un niveau élevé, autour de 500 000 logements, et les mises en chantier, qui subissent de plein fouet la flambée des coûts de construction et retombent autour de 380 000 logements. Les réservations sont en baisse de 15% et les stocks en hausse de 9%. Les promoteurs sont inquiets. Les grands acteurs du secteur militent actuellement pour une nouvelle politique de soutien de la part du gouvernement.

### Prix de vente : atterrissage en vue

En ce qui concerne les prix de l'ancien, l'atterrissage se confirme en Île-de-France (+2% seulement à fin 2022), tandis que les régions poursuivent leur rattrapage, avec une hausse moyenne de 7%, comprenant néanmoins quelques marchés en baisse, comme Strasbourg ou Bordeaux.

Dans le neuf, les prix ont continué à monter, à un rythme moindre toutefois (+5,7% en 2022, mais +1,3% seulement au 4<sup>ème</sup> trimestre). Il est clair que cette évolution sera impactée dans les prochains mois par la baisse des réservations.

### Quelques nuages pour les ventes en bloc

Après deux années record, l'investissement résidentiel en bloc s'est essouffé, avec 5,6 Md€ placés (-23% en 2022, -31% sur le résidentiel classique). Les institutionnels se reportent sur le résidentiel géré, qui pèse aujourd'hui 1,3 Md€. Malgré la hausse des taux, les rendements résidentiels restent encore assez bas, inférieurs à 3% pour Paris, Lyon et Bordeaux. Seules des villes moyennes comme Besançon ou Amiens tangentent la barre des 5%. En résidences gérées, les taux « prime » demeurent pour l'instant à moins de 4%.





## FICOMMERCE Proximité



**666,7 M€**  
capitalisation

selon le prix de souscription  
au 31.03.2023



**2,40 €**  
dividende

1<sup>er</sup> acompte trimestriel



**8 236**  
associés



**230 €**  
prix de souscription  
depuis le 01.04.2019



**94,29 %**  
taux d'occupation  
financier



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

Parallèlement à l'étude de nouveaux dossiers d'investissement, Ficommerce Proximité poursuit les cessions d'actifs devenus obsolètes ou non conformes à sa stratégie. Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre, elle a ainsi vendu ses actifs de Gruissan et de Nogent-le-Rotrou pour un prix cumulé de 4 650 k€, supérieur à la dernière valeur d'expertise (4 580 k€), et faisant ressortir un TRI moyen d'environ 7 % sur la durée de détention.

Ficommerce Proximité, en lien étroit avec ses locataires, a maintenu un taux d'encaissement supérieur à 97,5% sur l'exercice 2022. Pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2023, le taux a dépassé 94,6%.

L'activité commerciale a été soutenue sur ce premier trimestre 2023 avec 5 relocations portant sur 2 868 m<sup>2</sup> représentant 4 plateaux de bureaux et un commerce de 1 313M<sup>2</sup> à Barentin.

## SELECTIPIERRE 2 Paris



**480,3 M€**  
capitalisation

selon le prix de souscription  
au 31.03.2023



**6,50 €**  
dividende

1<sup>er</sup> acompte trimestriel



**7 801**  
associés



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



**98,16 %**  
taux d'occupation  
financier



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

Sur la lancée de ses beaux investissements 2022 (4 actifs et une participation pour un total de 27,3 M€ AEM), la SCPI dédiée à la belle pierre parisienne a signé une nouvelle promesse de vente en vue d'acquérir un très beau pied d'immeuble boulevard Haussmann, dédié à un commerce haut de gamme. Ce nouvel investissement d'un montant de 11,2 M€ AEM procurera un rendement net initial de 4,60 %. La réitération est prévue courant mai.

Selectipierre 2 Paris, en lien étroit avec ses locataires, a maintenu un taux d'encaissement moyen de plus de 99% sur l'exercice 2022. Pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2023, le taux s'élève à près de 97%.

L'activité commerciale a été soutenue avec 3 relocations portant sur 1 183 m<sup>2</sup> dont un bâtiment de bureaux de 854 m<sup>2</sup> à la Plaine Saint-Denis.

La labellisation ISR Immobilier de cette SCPI est en cours d'obtention.

## BUROBOUTIC Métropoles



**375,2 M€**  
capitalisation

selon le prix de souscription  
au 31.03.2023



**2,70 €**  
dividende

1<sup>er</sup> acompte trimestriel



**6 932**  
associés



**267 €**  
prix de souscription  
depuis le 17.02.2017



**95,63 %**  
taux d'occupation  
financier



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

La SCPI diversifiée de FIDUCIAL Gérance poursuit ses arbitrages de manière volontariste, avec la cession, en 2022, de 6 actifs supplémentaires, à Tremblay-en-France, Torcy, Toussus-le-Noble, Malakoff, Paris et les Pennes-Mirabeau, pour un prix total de 3 M€, supérieur de 24 % à la VNC, et de 40 % à la valeur d'expertise, grâce notamment à des offres d'acquisition spontanées.

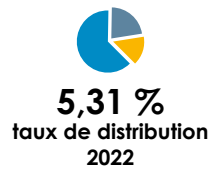
Buroboutic Métropoles, en lien étroit avec ses locataires, a maintenu un taux d'encaissement moyen de plus de 96,5% sur l'exercice 2022. Pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2023, le taux a dépassé 94,65%, place en 2021 et qui continuent à produire leurs effets sur 2022.

L'activité commerciale a été soutenue sur ce premier trimestre 2023 avec 3 relocations portant sur une surface totale de 1 280 m<sup>2</sup> portant sur un plateau de bureaux à Labège pour 652 m<sup>2</sup> et un plateau de bureaux à Sophia Antipolis pour 580 m<sup>2</sup>.

En parallèle, Buroboutic Métropoles a acquis, fin 2022, un immeuble d'activités à Bussy-St-Georges, loué en 9 ans fermes, et, début 2023, un pied d'immeuble parisien dédié à un cours de cuisine, rue Sedaine dans le 11<sup>ème</sup> arrondissement, le tout pour un montant global de 5,8 M€ AEM et un rendement moyen de 5,37%.



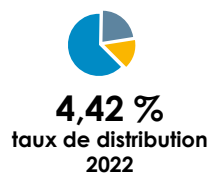
## LOGIPIERRE 3 Résidences services



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.

Logipierre 3 Résidences services, en raison de l'activité de ses locataires qui ont été impactés fortement par la période Covid-19, a mis en place des protocoles portant principalement sur un report d'exigibilité des loyers et la mise en place d'un échancier jusqu'à fin 2023. Ces protocoles sont scrupuleusement respectés. Pour l'exercice 2022, le taux d'encaissement a été de 100%. Le taux d'encaissement sur le 1er trimestre 2023 s'établit à 100%.

## PIERRE EXPANSION Santé



Après l'acquisition de deux pieds d'immeuble à Asnières en 2022, pour 2,2 M€ AEM, la SCPI dédiée à la santé au sens large a poursuivi ses investissements en 2023, avec trois nouveaux pieds d'immeuble (une épicerie bio, un centre ophtalmologique et un centre dentaire) bénéficiant de beaux emplacements à Paris, Bordeaux et Marseille, pour un volume total de 8 M€ AEM et un rendement net initial moyen de 4,75%. Elle ajoutera prochainement à son patrimoine une crèche à Levallois-Perret, actuellement sous promesse, représentant un montant de 2,6 M€ AEM et procurant un rendement net initial de 5,14%.

Pierre Expansion santé, en lien étroit avec ses locataires, a maintenu un taux d'encaissement est proche de 98% sur l'exercice 2022. Pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2023, le taux s'élève à plus de 97%.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2023, l'actif du 15 rue Boissière, libéré par Orpéa dans le respect de ses obligations contractuelles, est désormais vacant. Il fait l'objet d'une promesse de vente dont la réitération est prévue en fin d'année.



## CAPIFORCE SCPI à capital fixe



Cette SCPI diversifiée étudie régulièrement de nouvelles opportunités dans les principales classes d'actifs. Elle a signé une promesse de vente avec un promoteur sur Tourcoing, sous condition suspensive d'un permis de construire. Le projet ayant été revu à la demande de la ville, la réitération devrait intervenir fin 2023. En outre, elle est en passe de céder à une collectivité sa quote-part indivise dans le centre commercial de Clamart.

Capiforce, en lien étroit avec ses locataires, a maintenu un taux d'encaissement moyen de près de 97,5% pour les locataires Capiforce Pierre et de 97,4% pour les locataires d'Atlantique Pierre 1 sur l'exercice 2022. Pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2023, le taux de la SCPI s'élève à plus de 92,5%.

Au premier trimestre 2023, un commerce de 56 m<sup>2</sup> a été reloué aux Angles.

## PRIMO 1 SCPI fiscale, Scellier intermédiaire



Primo 1, SCPI résidentielle, en lien étroit avec ses locataires, a maintenu un taux d'encaissement moyen de près de 97% pour l'exercice 2022. Le taux du 1<sup>er</sup> trimestre 2023 s'élève à plus de 95%. L'activité commerciale a été soutenue sur le 1<sup>er</sup> trimestre 2023 avec 14 relocations. Il convient de noter que la commercialisation locative a été stoppée sur les actifs éligibles à l'arbitrage ce qui représente 7 lots à fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2023. La cession au fil de l'eau des appartements vacants a débuté.

# Tableau récapitulatif de la distribution des dividendes du 1<sup>er</sup> trimestre 2023



	1 <sup>er</sup> Trimestre 2023	1 <sup>er</sup> Trimestre 2022	2023 vs 2022	Dividendes 2022	Taux de distribution 2022
FICOMMERCE PROXIMITÉ	2,40 €	2,30 €	104 %	10,50 €	4,57 %
SELECTIPIERRE 2 PARIS	6,50 €	5,50 €	118 %	30,00 € <sup>(1)</sup>	4,04 %
BUROBOUTIC MÉTROPOLES	2,70 €	2,60 €	104 %	11,50 €	4,31 %
PIERRE EXPANSION SANTÉ	2,60 €	2,60 €	100 %	11,80 €	4,42 %
LOGIPIERRE 3 RÉSIDENCES SERVICES	15,00 €	15,00 €	100 %	85,00 €	5,31 %
PRIMO 1	2,00 €	2,30 €	87 %	9,20 €	N/A <sup>(2)</sup>
CAPIFORCE	3,84 €	3,30 €	116 %	20,00 € <sup>(1)</sup>	8,93 %

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

<sup>(2)</sup> SCPI fiscale.

## PERSPECTIVES 2023 POUR LES SCPI DE FIDUCIAL GÉRANCE



Lors de la convention ANACOFI le 6 avril au Carrousel du Louvre à Paris, le Courrier Financier a interviewé Thierry GAIFFE, Directeur Général de FIDUCIAL Gérance sur l'actualité 2023 de ses SCPI.

### Comment s'est passé le 1<sup>er</sup> trimestre 2023 pour FIDUCIAL Gérance ?

Ce début d'année s'inscrit dans le lignée de la fin 2022. Ce premier trimestre 2023 est vraiment attentiste, tant en investissement qu'en collecte : on se rend compte qu'en investissement, il y a toujours un décalage entre les vendeurs et les acheteurs. Au niveau de la collecte, c'est un peu plus compliqué, un peu plus atone, moins dynamique que la fin de l'année dernière. Nos partenaires le ressentent : aujourd'hui, compte-tenu de la hausse des taux d'intérêt, il y a vraiment des interrogations. Et tant qu'il n'y aura pas une stabilisation des taux au niveau de la Banque Centrale et de la FED, on sera dans une situation d'attentisme...

### Quelles sont les perspectives de distribution 2023 pour vos SCPI ?

C'est une année qui sera compliquée, tant que nous n'avons pas une stabilisation des taux d'intérêt mais nous sommes confiants, de par le fait que nous avons une proximité avec nos locataires et que nous n'appliquons pas mécaniquement les évolutions d'indice, de loyers, et de part notre maîtrise de la gestion en direct de nos actifs. **La distribution sera au moins égale à celle de 2022 et sera peut être meilleure pour certaines SCPI ... En conclusion, nous sommes confiants pour la distribution 2023 de nos différentes SCPI.**

### Comment allez-vous développer votre SCPI Pierre Expansion Santé ?

FIDUCIAL Gérance a des convictions thématiques, dans le commerce et on l'a prouvé depuis plus de 40 ans, dans le bureau et dans les résidences services et depuis peu dans la santé et le bien être car nous considérons que ce sont des thèmes porteurs sur le très long terme compte-tenu du vieillissement de la population. Pour nous, la santé ne va pas sans le bien-être. La santé : il faut bien entendu des soins pour le dentaire, l'optique, la vaccination, les analyses, les hospitalisations, ect..., mais cela va aussi de pair avec le bien-être : des salles de sport, des magasins bio, des crèches. Nous avons une approche assez large de la santé et celle-ci est différenciante par rapport à nos confrères. Pierre Expansion Santé fait 70 millions, elle monte en puissance, il y a une demande et nous sommes confiants dans cette SCPI qui a de belles perspectives devant elle.



Actif situé Avenue des grésillons à Asnières-sur-Seine (92)



## 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**  
Acquisition signée



**BUROBOUTIC**  
31 - 33 rue Sedaine - Paris (11<sup>ème</sup>)  
Locaux de 184 m<sup>2</sup> en copropriété  
Loué en 3/6/9 à Chef Square  
Rendement : **5,45 % AEM**  
Acquisition signée



**PIERRE EXPANSION SANTÉ**  
16 - 18 allées de Tourny - Bordeaux (33)  
Locaux de 166 m<sup>2</sup> en copropriété  
Loué en 3/6/9 à Accès Vision  
Rendement : **4,90% AEM**  
Acquisition signée



**PIERRE EXPANSION SANTÉ**  
7 place Félix Baret - Marseille (6<sup>ème</sup>)  
Immeuble de 220 m<sup>2</sup> copropriété  
Loué en 6 ans fermes à Dentyllis  
Rendement : **4,90% AEM**  
Acquisition signée

## TROPHÉE D'OR 2023 POUR LE GFI FORECIAL



Crédit photo : Le Revenu

Pour la première fois, la rédaction du magazine **Le Revenu** décerne un Trophée d'Or aux meilleurs placements dans des fonds immobiliers non cotés : SCPI, SCI, OPCI et même les forêts à travers les GFI.

**FIDUCIAL Gérance a obtenu le Trophée d'Or 2023 pour son GFI FORECIAL dans la catégorie des meilleurs GFI au titre des meilleurs placements forestiers.**

L'annonce des lauréats 2023 s'est déroulée le 20 avril 2023 à Paris lors d'une cérémonie présidée par Robert Monteux, fondateur du Revenu, en présence des professionnels du secteur.

A date, le GFI FORECIAL a déjà acquis 7 forêts pour un total de 530 hectares.

Ces acquisitions s'inscrivent dans la continuité des 6 groupements forestiers (GF), soit 5 200 hectares, gérés depuis plus de 40 ans par FIDUCIAL Gérance.



## Pouvez-vous nous expliquer quel est le rôle du RCCI ?

**Anne Duchesne** : La fonction du Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) est une fonction réglementaire. Chaque société de gestion doit confier la fonction de conformité à un RCCI.

Le rôle du RCCI (et de son équipe) est de veiller à ce que la Société de Gestion respecte toutes les lois et réglementations applicables, les règles professionnelles ainsi que les politiques et procédures internes. En cela, il contribue à réduire les risques de non-conformité et à protéger la réputation de l'entreprise tout en garantissant la primauté des intérêts des clients de la société de gestion et l'équité entre les Associés.

## Quelles sont les qualités d'un bon RCCI ?

**AD** : Un bon RCCI doit disposer de plusieurs qualités.

Il doit tout d'abord avoir une très bonne connaissance de l'ensemble des lois, réglementations et règles professionnelles applicables, ainsi que des politiques et procédures internes. Il doit très bien connaître l'activité de son entreprise et les produits et services qu'elle offre à ses clients.

Il doit être force de proposition et diplomate, bon communicant, mais il doit également savoir faire preuve de discrétion et travailler en confidentialité.

Il doit être à la fois rigoureux et méthodique, identifier les nouvelles réglementations et être à l'écoute pour les faire appliquer tout en préservant le fonctionnement interne de l'entreprise et en permettant de servir au mieux les clients : il doit savoir faire de la contrainte réglementaire une force au service des clients de la société.

## Quelles sont vos principales missions ?

**AD** : Les principales missions du service (3 personnes) s'articulent autour de la conformité et du contrôle interne.

Au niveau de la conformité, nous intervenons, notamment, dans les processus de validation des documents à destination de nos clients et de nos distributeurs. Nous définissons les règles internes à partir de la réglementation en vigueur et nous assurons du respect de nos obligations, notamment en termes de lutte anti-blanchiment et financement du terrorisme, gestion des conflits

d'intérêts, protection de la clientèle, règles déontologiques etc. En effet, il s'agit d'identifier les risques de manquement aux obligations et les sanctions encourues par la société de gestion en cas de non-conformité.

Nous conseillons également les équipes opérationnelles sur ces sujets et dans le cadre de nouveaux projets.

Nous réalisons une veille réglementaire qui nous permet d'identifier tout changement ou nouveauté et mettre à jour les procédures existantes ou en élaborer de nouvelles, le cas échéant.

Au niveau du contrôle interne, nous établissons et mettons en œuvre un plan de contrôle annuel qui couvre l'ensemble des activités et services de la société de gestion. Ces contrôles nous permettent d'identifier les éventuelles zones de risque et d'y remédier dans des délais très courts.

## Comment assurez-vous la transparence et l'exactitude des informations communiquées ?

**AD** : Nous attachons une très grande importance à être en permanence le plus transparent possible pour nos clients. La réglementation nous impose par ailleurs de leur communiquer une information claire, exacte et non trompeuse.

Ainsi, nous mettons en œuvre des contrôles pour nous assurer de l'exhaustivité, de l'exactitude et de la transparence des informations mises à disposition de nos clients et de nos distributeurs, sur les différents supports (site internet, documentation commerciale, contractuelle et précontractuelle, etc).

A titre d'exemple, nous nous assurons que nos fiches de présentation des produits fassent apparaître, de façon équivalente, les avantages et les coûts et risques associés.

Il s'agit là d'un point essentiel de notre activité.

## Quelle est l'une des forces de votre service ?

**AD** : La force du service Conformité et Contrôle Interne chez FIDUCIAL Gérance repose sur les expertises très complémentaires des membres de l'équipe qui le composent, tant sur la société que sur les enjeux réglementaires, ce qui en fait un service incontournable.

Ces expertises sont mises à la disposition des autres services opérationnels. A ce titre, l'équipe participe aux comités, en anime, accompagne les équipes dans le développement de l'offre et organise la formation de l'ensemble des collaborateurs sur tous les sujets de conformité.

## Dates à retenir



### Tenue des Assemblées Générales 2023 des SCPI

Les assemblées générales 2023 des SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance se dérouleront **en présentiel**, aux dates et heures ci-après indiquées et à l'adresse suivante : **Tour Ellipse, 41 Avenue Gambetta, 92400 COURBEVOIE.**

SCPI	DATES ET HEURES	SCPI	DATES ET HEURES
PRIMO 1	Mardi 6 juin 2023 à 10H30	SELECTIPIERRE 2	Mercredi 21 juin 2023 à 15H00
PIERRE EXPANSION SANTE	Jeudi 8 juin 2023 à 10H30	FICOMMERCE	Mercredi 28 juin 2023 à 10H30
BUROBOUTIC	Mercredi 14 juin 2023 à 10H30	CAPIFORCE	Jeudi 29 juin 2023 à 10H00
LOGIPIERRE 3	Mercredi 21 juin 2023 à 10H30		

Les associés sont invités à consulter régulièrement l'actualité dédiée aux Assemblées Générales SCPI 2023 sur le site internet **www.fiducial-gerance.fr**.

## Restons connectés



Retrouvez sur **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**

Le service Associés est à votre disposition pour vous accompagner dans l'activation de votre espace sur le site **www.fiducial-gerance.fr**.

### Avertissement

Ce document est exclusivement conçu 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. En raison de sa simplification, ce document est partiel et les informations qu'il contient peuvent donc se révéler subjectives. Tout investissement en parts de SCPI comporte notamment des risques de marché, de perte en capital et de liquidité. 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 en 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. Pour plus d'informations en particulier sur les frais et les profils de risques des fonds, veuillez-vous référer aux statuts, notes d'information et documents d'information clés disponibles sur le site internet avant de prendre toute décision finale d'investissement.

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.



**FIDUCIAL**  
GÉRANCE