

# DOSSIER DE PRESSE

Épargnons ensemble pour *l'avenir*



# À propos de FIDUCIAL

---

Leader des services pluridisciplinaires, FIDUCIAL accompagne chaque jour les petites entreprises, artisans, commerçants, professions libérales et agriculteurs pour qu'ils puissent se concentrer sur leur cœur de métier.

Aujourd'hui, près de **338 500 clients** font confiance aux Experts FIDUCIAL dans les domaines du droit, de l'audit, de l'expertise comptable, de la banque, du conseil financier, de l'immobilier, de l'informatique, de la sécurité et du monde du bureau.

Animée par l'esprit entrepreneurial affirmé de Christian Latouche, son fondateur et actuel Président, et affichant une politique de croissance ininterrompue depuis plus de 50 ans, FIDUCIAL est présente dans **78 pays** avec **19 000 collaborateurs** qui réalisent un chiffre d'affaires de **1,840 milliard de dollars**.

En Europe, FIDUCIAL a bâti un maillage territorial inégalé avec **14 500 collaborateurs** présents dans **850 agences**, pour un chiffre d'affaires de **1,300 milliard d'euros**.

*(chiffres arrêtés au 31/12/2022)*



# FIDUCIAL Gérance

## Gestionnaire d'épargne immobilière et forestière en SCPI, SCI, Club Deals, Fonds de fonds et Groupements forestiers.

FIDUCIAL Gérance est constituée du rapprochement de plusieurs Sociétés de Gestion, dont la plus ancienne existe depuis les années 70, soit dès la création des SCPI. Pionnière dans les SCPI de bureaux, FIDUCIAL Gérance l'est également depuis les années 80 dans le secteur des commerces et des résidences gérées.

FIDUCIAL Gérance est agréée par l'AMF\* en tant que Société de Gestion de portefeuille depuis 2008, et en tant que Société de Gestion de FIA (Fonds d'Investissements Alternatifs), au titre de la Directive AIFM depuis le 30 juin 2014.

Aujourd'hui, cette entreprise indépendante gère pour le compte de tiers, qu'ils soient particuliers ou institutionnels, des Fonds d'Investissements Alternatifs Immobiliers et des Groupements Forestiers.

Adossés au groupe FIDUCIAL, leader de services pluridisciplinaires aux petites entreprises, artisans, commerçants et professions libérales depuis plus de 50 ans, FIDUCIAL Gérance et FIDUCIAL Asset Management, gestionnaires multi-sectoriel de SCPI, de SCI, de fonds de fonds et de Groupements Forestiers, bénéficient de la solidité d'un grand groupe et de ses compétences pluridisciplinaires dans les métiers du chiffre, du droit, de l'informatique, de la gestion de patrimoine et de l'immobilier.

Autant d'atouts essentiels pour les Experts FIDUCIAL Gérance qui gèrent toutes les étapes de la gestion immobilière et forestière, de la gestion financière des véhicules et de la gestion des associés.



Tour Ellipse, Bureaux de FIDUCIAL Gérance, COURBEVOIE (92)



30,8 millions €  
de fonds propres



+ 2 milliards €  
d'actifs sous gestion

L'une des plus importantes Sociétés de Gestion indépendante en France



34 000 épargnants  
font confiance à FIDUCIAL Gérance



70  
collaborateurs

\*AMF : Autorité des Marchés Financiers.

Organisme public de régulation et de contrôle des activités financières et de gestion d'actifs en France ayant pour mission de veiller à la protection de l'épargne, à l'information des investisseurs et au respect des règles établies. L'AMF agréé les Sociétés de Gestion de Portefeuille et donne un visa préalable à la commercialisation des SCPI.



Rue de Rivoli, Paris 1<sup>er</sup> (75)

## La particularité de FIDUCIAL Gérance

Dans la profession en général, nous pouvons constater ces dernières années un fort développement de la collecte des parts de SCPI auprès des épargnants et en corolaire la réalisation d'investissements rapides souvent dans des immeubles de bureaux de qualité, avec de bons rendements mais parfois en périphérie des grands quartiers d'affaires.

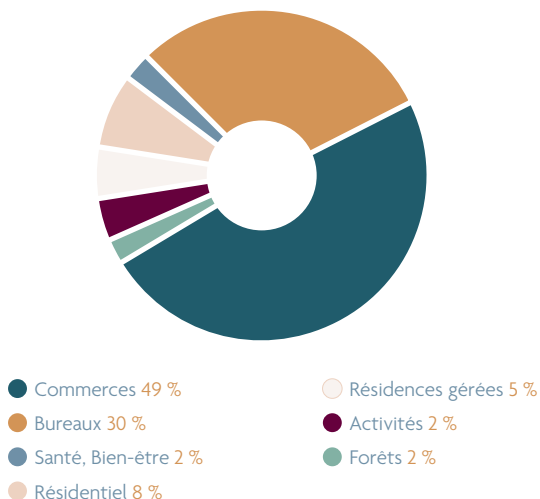
À contre courant, FIDUCIAL Gérance tient à maîtriser sa collecte, en raisonnant à **moyen et long terme**. « Nous continuons à **contenir le rythme de la collecte** afin d'accompagner les évolutions du marché immobilier, de sécuriser nos investissements et d'apporter à nos associés des flux de loyers récurrents. Nous proposons volontairement une gamme thématique orientée sur le commerce qui a prouvé sa résilience notamment sur les formats pieds d'immeuble et retail parks, les immeubles de bureaux au coeur des quartiers d'affaires notamment à Paris et l'immobilier de santé. Ce sont aux gestionnaires, à l'aide de leur professionnalisme, de créer la différence sur la durée », selon Guirec Penhoat, Président de FIDUCIAL Gérance.

Octobre 2023

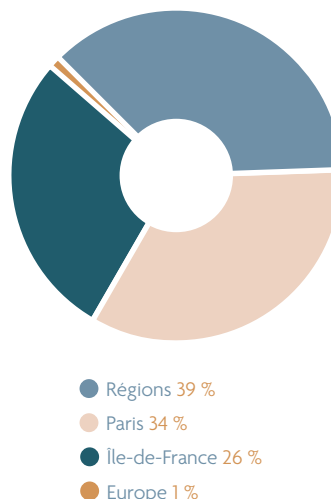


Cette diversification est essentielle pour garantir aux épargnants les meilleurs rendements

Répartition des actifs immobiliers gérés



Répartition géographique des actifs gérés



# Notre organisation

## Une équipe de managers expérimentés autour d'un comité exécutif



### Guirec PENHOAT - Président

30 ans d'expérience dans la finance, la banque et l'immobilier en France. Après avoir dirigé une sicomi Solybail, société financière de crédit bail immobilier pendant 10 ans, Guirec Penhoat a été membre du comité exécutif d'une grande banque régionale et a dirigé son pôle immobilier.

Enfin, il a été également administrateur de plusieurs groupes immobiliers régionaux et nationaux ainsi que d'établissements de crédit spécialisés dans le financement immobilier.

### Jean-Philippe MARTIN – Directeur Général

30 ans d'expérience dans le secteur bancaire et financier. Après avoir travaillé au sein du Crédit Agricole, de la Banque Palatine et de BNP Paribas, Jean-Philippe Martin a été président du directoire de la Banque FIDUCIAL et Président de FIDUCIAL Conseil.

Dernièrement, il exerçait en tant que Partner au sein du Cabinet de conseils et d'accompagnement de dirigeants Visconti, fonction occupée jusqu'à son retour dans le groupe FIDUCIAL et sa nomination au sein de FIDUCIAL Gérance en juillet 2024.



### Philippe MIGINIAC - Directeur des Partenariats

20 ans d'expérience dans l'Immobilier et le Private Equity, principalement dans le management et la gestion de la relation Partenaires CGP. Directeur Général d'un réseau de commercialisateurs immobiliers, puis Co-Fondateur de la plateforme immobilière Solution Investissement Conseil (SIC), Philippe Miginiac a été dernièrement, en charge de développer une offre globale en gestion de Patrimoine auprès de CGP au niveau national. Aujourd'hui, son objectif est de structurer et développer la relation commerciale avec l'ensemble des Partenaires de FIDUCIAL Gérance, avec une vision complémentaire et dynamique d'un marché en pleine mutation.



Impasse Serge Reggiani, SAINT-HERBLAIN (44)

### FIDUCIAL Gérance, c'est :

- L'appartenance à un groupe familial fort, avec une vision long terme ;
- L'une des plus importantes Sociétés de Gestion indépendantes en France ;
- Une gamme proposée large et diversifiée ;
- La gestion complète de toute la chaîne de valeur immobilière et forestière.

# Notre gamme de SCPI thématiques

## Les 8 SCPI de FIDUCIAL Gérance

Nos SCPI s'inscrivent dans la durée, à la lumière de la régularité et de la pérennité de leur rendement et de leur performance :

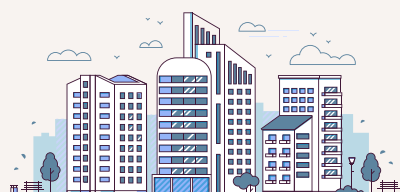
- BUROBOUTIC Métropoles
- FICOMMERCE Proximité
- SÉLECTIPIERRE 2 - Paris
- LOGIPIERRE 3 Résidences Services
- PIERRE EXPANSION SANTÉ
- CAPIFORCE (capital fixe)
- SOPRORENTE (capital fixe)
- PRIMO 1 (SCPI fiscale)

## Qu'est-ce qu'une SCPI ?

Une Société Civile de Placement Immobilier est une Société Civile Immobilière (SCI), autorisée à procéder à un appel public à l'épargne. La société investit dans des immeubles qu'elle loue à des entreprises, ce qui permet de verser un rendement locatif aux épargnants associés de la SCPI. FIDUCIAL Gérance offre aux épargnants la possibilité d'investir dans l'immobilier tertiaire (bureaux, commerces résidences gérées...), inaccessible à la plupart des particuliers et dont les rendements s'avèrent structurellement supérieurs à ceux de l'immobilier d'habitation. Grâce à la mutualisation des risques induite, une SCPI permet de bénéficier d'un effet amortisseur sur les évolutions conjoncturelles (voir lexique).

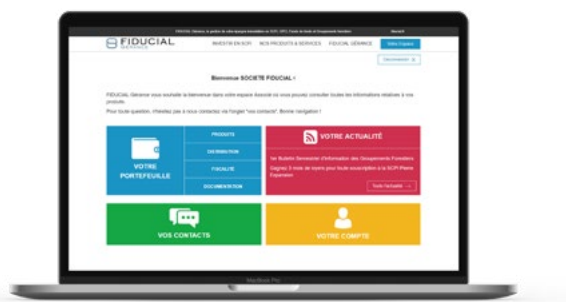
« Pour être performante, une SCPI doit être de taille suffisante afin de mutualiser les risques. Une certaine ancienneté permet aussi de se constituer un patrimoine. Hormis ces principes, il ne faut pas perdre de vue que, pour garantir dans le temps une performance d'une SCPI, il convient de respecter quatre critères fondamentaux : la qualité de l'emplacement, la qualité de l'actif, la qualité du locataire et la qualité de la gestion » **le Directeur Général de FIDUCIAL Gérance.**

## FIDUCIAL Gérance donne la possibilité d'épargner sur mesure



Cette offre d'épargne immobilière programmée (mensuelle ou trimestrielle), sur « mesure » est un service proposé aux épargnants associés de SCPI FIDUCIAL Gérance. Selon leurs moyens, leurs besoins et au rythme qu'ils se sont fixés, ces derniers peuvent développer leur portefeuille en investissant en immobilier de rendement, mensuellement ou trimestriellement.

Très accessibles, les prix des parts des SCPI concernées sont respectivement de 210€ (FICOMMERCE Proximité, SCPI investie principalement en commerces), 230€ (BUROBOUTIC Métropoles, SCPI diversifiée en bureaux, commerces et locaux d'activité), 267€ (PIERRE EXPANSION SANTÉ, SCPI spécialisée santé, bien-être) - 773€ (SÉLECTIPIERRE 2 - Paris, SCPI spécialisée, investie principalement en bureaux parisiens) et 1600€ (LOGIPIERRE 3 Résidences Services, SCPI spécialisée).



[www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr)

Le site internet présente l'ensemble des produits et services de FIDUCIAL Gérance et toute l'information liée à la gestion des SCPI, des Groupements Forestiers, et des fonds immobiliers.

Un espace personnel dédié est disponible pour les clients associés et partenaires avec les informations personnelles et financières de leur portefeuille.

# Awards SCPI

FIDUCIAL Gérance est récompensée à plusieurs reprises pour la qualité de sa gestion.



Ces trophées récompensent le travail effectué par l'ensemble des équipes de FIDUCIAL Gérance.

## FIDUCIAL Gérance

2024 – Pyramides de la Gestion de Patrimoine

2<sup>ème</sup> société préférée des Conseillers en Gestion de Patrimoine dans la catégorie « Diversification Patrimoniale ».

## FICOMMERCE Proximité

2024 – Grand Prix des SCPI

Dans la catégorie Commerces par Mieux Vivre Votre Argent.

2020 – Victoires de la Pierre Papier

Meilleure SCPI à capital variable supérieure à 5 ans (déjà primée en 2015, 2017 et 2018).

## SÉLECTIPIERRE 2 - Paris

2024 – Victoires de la Pierre Papier

Meilleure performance globale sur 10 ans SCPI à capital variable Bureaux (déjà primée en 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 et 2023).

2022 – Pyramides de la Gestion de Patrimoine

Prix de la Performance en SCPI diversifiée à capital variable.

2021 – Grand Prix des SCPI

Grand Prix de la solidité financière décerné par le jury des Grands Prix des SCPI organisé par le magazine Mieux Vivre Votre Argent.

2019 – Grand Prix de la Pierre Papier aux Assises de l'Immobilier

Meilleure Performance Globale sur 10 ans dans la catégorie « Capitalisation entre 100 M€ et 500 M€ ».

## PIERRE EXPANSION Santé

2021 – Victoires de la Pierre Papier

Meilleure performance globale sur 10 ans pour une SCPI à capital variable (déjà primée en 2020).

## LOGIPIERRE 3 Résidences services

2024 – Victoires des SCPI

Victoire d'Or du magazine Le Particulier, dans la catégorie « Meilleure SCPI hôtelière ».

2024 – Grand Prix des SCPI

Dans les catégories Résidentiel et Hôtellerie et Solidité Financière, décernées par Mieux Vivre Votre Argent.

2021 – Victoires de la Pierre Papier

Meilleure performance globale sur 10 ans : SCPI à capital variable Spécialisée (déjà primée en 2017, 2019 et 2020).

2021 – Grand Prix des SCPI

Dans la catégorie des SCPI diversifiées / spécialisées, et en tête du classement global réalisé par Mieux Vivre Votre Argent.

2019 – Victoires de la Pierre Papier

Meilleure performance globale sur 15 ans pour une SCPI à capital variable (déjà primée en 2017).

2019 – TOP SCPI

Top d'Or de la meilleure performance 20 ans.

2018 – Victoires de la Pierre Papier

Top d'Or de la « Meilleure performance 10 ans » et le Top de Bronze de la « Meilleure performance 20 ans ».

## CAPIFORCE

2023 – Pyramides de la Gestion de Patrimoine

Prix de la Performance en SCPI à capital fixe.

# BUROBOUTIC Métropoles

## SCPI DE RENDEMENT DIVERSIFIÉE

Créée en 1986, la SCPI de rendement BUROBOUTIC Métropoles est issue du regroupement en 2003 de quatre SCPI d'immobilier d'entreprise.

Sa dénomination sociale reflète bien la composition diversifiée de son patrimoine, adaptée aux risques cycliques des différents marchés immobiliers.

Cette SCPI investit dans des biens immobiliers professionnels tels que des commerces, bureaux, locaux d'activités et des entrepôts, mais reste majoritairement une SCPI diversifiée à dominante « Commerces ». Le patrimoine de BUROBOUTIC Métropoles se situe tant en région qu'en Ile-de-France.

SCPI à capital variable, BUROBOUTIC Métropoles regroupe plus de 6 900 associés et une capitalisation de près de 323M€, pour une surface investie de plus de 161 000 m<sup>2</sup>. Sa distribution de dividendes est trimestrielle.



BUROBOUTIC est labellisée **ISR Immobilier** depuis mai 2024.



Place Saint-André des Arts, Paris 6° (75)

## PROFIL DE BUROBOUTIC MÉTROPOLIS

### Caractéristiques

- Type : SCPI
- Catégorie : Prépondérance Commerces
- Capital : Variable
- Date de création : 01/12/1986
- Nombre de parts maximum statutaire : 3 333 333
- Nombre de parts : 1 401 322
- Nombre d'associés : 6 904

\* (nombre de parts x prix de souscription) au 31/12/2023.

\*\* Le prix de souscription est ajusté à 230€ au 1<sup>er</sup> octobre 2023

Le nombre de parts et le nombre d'associés affichés ci-dessus sont mis à jour suivant les mouvements de parts de la SCPI

### Chiffres clés au 31/12/2023

- Capitalisation\* : 322 304 060 €
- Prix de souscription 2023 / part : 230 €\*\*
- Dividende distribué / part 2023 : 11,60 €
- TRI sur 15 ans : 4,41 %
- Taux de distribution 2023 : 4,34 %
- Rendement glissant : 5,04 %

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Les revenus peuvent varier à la hausse comme à la baisse. L'investissement dans une SCPI ne bénéficie d'aucune garantie de capital. L'illustration n'est pas représentative du patrimoine de la SCPI présentée ci-dessus.



# FICOMMERCE Proximité

## SCPI DE RENDEMENT « COMMERCES »

La SCPI FICOMMERCE est née du regroupement des trois SCPI de murs de magasins, créées dans les années 1980 et au début des années 1990 avec des stratégies similaires orientées sur les commerces.

En janvier 2017, la SCPI FICOMMERCE Proximité connaît une nouvelle étape dans son développement avec la fusion par voie d'absorption de BTP IMMOBILIER. FICOMMERCE Proximité devient l'une des SCPI leaders de sa catégorie en termes d'allocation sur le segment des commerces.

FICOMMERCE Proximité est une SCPI à capital variable investie à plus de 80 % en "Commerces". Son patrimoine qui développe une surface d'environ 236 000 m<sup>2</sup> est principalement composé de murs de boutiques situées partout en France. Outre une répartition géographique équilibrée entre la Province (56 %) et la Région parisienne (44 %), le patrimoine de la SCPI est loué à 470 locataires situés dans 289 immeubles.

FICOMMERCE Proximité, qui capitalise plus de 666 M€, est détenue par environ 8 200 associés.



FICOMMERCE est labellisée **ISR Immobilier** depuis mai 2024.



Déjà primée en 2015, 2017 et en 2018, FICOMMERCE a de nouveau reçu le prix de la meilleure SCPI Commerce à capital variable dans la catégorie SCPI de commerces remis par le jury des Victoires de la Pierre Papier 2019.

2024 - FICOMMERCE reçoit le Grand Prix des SCPI de Mieux Vivre Votre Argent dans la catégorie Commerces.



Rue de Passy, Paris 16<sup>e</sup> (75)

## PROFIL DE FICOMMERCE PROXIMITÉ

### Caractéristiques

- Type : SCPI
- Catégorie : Prépondérance Commerces
- Capital : Variable
- Date de création : 15/05/1986
- Nombre de parts maximum statutaire : 7 000 000
- Nombre de parts : 2 890 101
- Nombre d'associés : 8 215

\* (nombre de parts x prix de souscription) au 31/12/2023.

\*\* Le prix de souscription est ajusté à 210 € au 1<sup>er</sup> octobre 2023

Le nombre de parts et le nombre d'associés affichés ci-dessus sont mis à jour suivant les mouvements de parts de la SCPI

### Chiffres clés au 31/12/2023

- Capitalisation\* : 606 921 210 €
- Prix de souscription 2023 / part : 230 €\*\*
- Dividende distribué / part 2023 : 10,60 €
- TRI sur 15 ans : 4,90 %
- Taux de distribution 2023 : 4,61 %
- Rendement glissant : 5,05 %

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Les revenus peuvent varier à la hausse comme à la baisse. L'investissement dans une SCPI ne bénéficie d'aucune garantie de capital. L'illustration n'est pas représentative du patrimoine de la SCPI présentée ci-dessus.

# SÉLECTIPIERRE 2 - Paris

## SCPI DE RENDEMENT « BUREAUX »

En 2016, la SCPI SÉLECTIPIERRE 2 - Paris est née du regroupement des trois SCPI «Bureaux», avec un passage en capital variable en 2017. Son patrimoine constitué dans les années 1980, répond aux exigences les plus hautes en termes de qualité d'immeubles et d'emplacements.

71% des actifs de SÉLECTIPIERRE 2 - Paris se situent dans Paris intra-muros à des adresses aussi prestigieuses que la Rue de Rivoli, la Place Saint Augustin ou le Parc Monceau.

Son patrimoine exceptionnel, composé de 71 immeubles, développant une surface de plus de 73 000 m<sup>2</sup>, permet aux associés de sécuriser leur investissement et de profiter d'une valorisation de leur capital.



La SCPI est labellisée ISR Immobilier depuis juin 2023 et reconfirmé en 2024.

Primée en 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 et 2023, SÉLECTIPIERRE 2 - Paris reçoit en 2024 le prix de la meilleure performance globale sur 10 ans pour une SCPI à capital variable par le jury des **Victoires de la Pierre Papier**.

En 2022, Prix de Performance en SCPI diversifiée à capital variable décerné par les **Pyramides de la Gestion de Patrimoine** (Investissement Conseils).

En 2021, Grand Prix de la solidité financière remporté lors des **Grands Prix des SCPI** (Magazine Mieux Vivre Votre Argent).

En 2019, elle obtient le Grand Prix de la Pierre Papier aux **Assises de l'Immobilier** pour la Meilleure Performance Globale sur 10 ans dans la catégorie « Capitalisation entre 100 M€ et 500 M€ ».



Rue des Colonnes, Paris 2<sup>e</sup> (75)

## PROFIL DE SÉLECTIPIERRE 2 - PARIS

### Caractéristiques

- Type : SCPI
- Catégorie : Prépondérance Bureaux
- Capital : Variable
- Date de création : 26/04/1978
- Nombre de parts maximum statutaire : 850 000
- Nombre de parts : 615 535
- Nombre d'associés : 7 969

\* (nombre de parts x prix de souscription) au 31/12/2023.

\*\* Le prix de souscription est passé de 765 € à 773 € au 1<sup>er</sup> mars 2023

Le nombre de parts et le nombre d'associés affichés ci-dessus sont mis à jour suivant les mouvements de parts de la SCPI

### Chiffres clés au 31/12/2023

- Capitalisation\* : 475 808 555 €
- Prix de souscription 2023 / part : 773 €\*\*
- Dividende distribué / part 2023 : 31 €
- TRI sur 15 ans : 12 %
- Taux de distribution 2023 : 4,05 %
- Rendement glissant : 4,01 %

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Les revenus peuvent varier à la hausse comme à la baisse. L'investissement dans une SCPI ne bénéficie d'aucune garantie de capital. L'illustration n'est pas représentative du patrimoine de la SCPI présentée ci-dessus.

# LOGIPIERRE 3 Résidences services

## SCPI DE RENDEMENT SPÉCIALISÉE

La SCPI LOGIPIERRE 3 a été constituée en 1986 afin de permettre l'accompagnement d'un groupe de résidences exploitant renommé dans le secteur des résidences hôtelières. LOGIPIERRE 3 est la première SCPI du marché spécialisée sur le thème des résidences hôtelières et étudiantes. Son patrimoine immobilier se compose de 6 immeubles situés à Toulouse, Nice, Montpellier, Strasbourg et Paris. Les pressions qui pèsent actuellement sur le marché des résidences étudiantes et la qualité du patrimoine immobilier de LOGIPIERRE 3 Résidences services expliquent le maintien du taux d'occupation financier de la SCPI et la bonne tenue des performances de long terme. Les années 2020 et 2021 ont été particulièrement délicates pour le secteur hôtelier et les résidences de services. La signature de protocoles avec certains exploitants afin de les accompagner au mieux dans ce contexte a permis de renouer avec des taux d'encaissement normatifs. Pour conforter cette situation, de nombreuses études confirment la pénurie de résidences étudiantes en France, et l'augmentation de la mobilité de la population étudiante mondiale dont le nombre devrait doubler d'ici 2025.

**2024** - La SCPI est récompensée lors des Grands Prix des SCPI de Mieux Vivre Votre Argent dans les catégories Résidentiel et Hôtellerie, et Solidité Financière et Meilleure SCPI hôtelière lors des Victoires SCPI 2024 du Particulier.

**2021** - Déjà primée en 2017, 2019 et 2020, LOGIPIERRE 3, SCPI spécialisée, s'est vu remettre le prix de la meilleure performance global sur 10 ans pour une SCPI à capital variable par le jury des Victoires de la Pierre Papier.

**2019** - Le jury de TOP SCPI a récompensé LOGIPIERRE 3 pour ses performances en lui remettant le Top d'Or de la « Meilleure performance 20 ans » (déjà Top d'Or et Top de Bronze en 2018).



Rue Meyerbeer, Nice (06)

## PROFIL DE LOGIPIERRE 3 RÉSIDENCES SERVICES

### Caractéristiques

- Type : SCPI
- Catégorie : Prépondérance Hôtels, Tourisme et Loisirs
- Capital : Variable
- Date de création : 06/05/1986
- Nombre de parts maximum statutaire : 52 384
- Nombre de parts : 47 729
- Nombre d'associés : 1 646

\* (nombre de parts x prix de souscription) au 31/12/2023.

Le nombre de parts et le nombre d'associés affichés ci-dessus sont mis à jour suivant les mouvements de parts de la SCPI

### Chiffres clés au 31/12/2023

- Capitalisation\* : 76 366 400 €
- Prix de souscription 2023 / part : 1 600 €
- Dividende distribué / part 2023 : 85 €
- TRI sur 15 ans : 9,45 %
- Taux de distribution 2023 : 5,31 %
- Rendement glissant : 5,31 %

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Les revenus peuvent varier à la hausse comme à la baisse. L'investissement dans une SCPI ne bénéficie d'aucune garantie de capital. L'illustration n'est pas représentative du patrimoine de la SCPI présentée ci-dessus.

# PIERRE EXPANSION Santé

## SCPI DE RENDEMENT SPÉCIALISÉE

La SCPI PIERRE EXPANSION Santé est une SCPI diversifiée, créée en 1987, avec un patrimoine investi en résidences gériatriques, bureaux et commerces. Son passage en capital variable en 2019 a permis de développer son patrimoine immobilier avec une collecte raisonnable, maîtrisée et ainsi, augmenter sa diversification.

**Cap sur la santé !** Fin 2020, les associés de la SCPI PIERRE EXPANSION Santé ont décidé de modifier sa politique d'investissement en vue de renforcer la classe d'actifs dédiés à la santé et au bien-être dans le but de la transformer progressivement en une SCPI spécialisée « santé ». D'où sa dénomination PIERRE EXPANSION Santé afin que la SCPI soit identifiée et identifiable sur le marché comme telle. Son marché des parts a repris en 2021 avec un prix de souscription / part de 267 €.

La SCPI PIERRE EXPANSION Santé qui fédère plus de 720 associés, est constituée d'un patrimoine situé à plus de 70 % en région parisienne dont plus de 50 % à Paris intra-muros. La SCPI a investi dans 36 immeubles qui développent une surface d'environ 15 560 m<sup>2</sup>. Son patrimoine très parisien apporte à cette SCPI une grande sécurité et de bonnes perspectives de valorisation : le boulevard Saint Michel dans le 5<sup>e</sup> arrondissement, l'avenue des Ternes dans le 17<sup>e</sup>, les rues Mozart et Paul Doumer dans le 16<sup>e</sup> et les rues de Madrid et Miromesnil dans le 8<sup>e</sup> sont quelques-unes des adresses prestigieuses de cette SCPI qui offre un couple rendement / risque particulièrement attractif.



La SCPI est labellisée ISR Immobilier depuis mai 2022, label confirmé et reconduit en 2024.



En 2020 et 2021, la SCPI « diversifiée » PIERRE EXPANSION Santé s'est vue remettre le prix de la meilleure performance globale sur 10 ans pour une SCPI à capital variable par le jury des Victoires de la Pierre Papier.



Rue Boissière, Paris 16<sup>e</sup> (75)

## PROFIL DE PIERRE EXPANSION SANTÉ

### Caractéristiques

- Type : SCPI
- Catégorie : Prépondérance Santé et Éducation
- Capital : Variable
- Date de création : 01/11/1987
- Nombre de parts maximum statutaire : 1 250 000
- Nombre de parts : 273 648
- Nombre d'associés : 720

### Chiffres clés au 31/12/2023

- Capitalisation\* : 73 064 016 €
- Prix de souscription 2023 / part : 267 €
- Dividende distribué / part 2023 : 11,90 €
- TRI sur 15 ans : 7,79 %
- Taux de distribution 2023 : 4,46 %
- Rendement glissant : 4,46 %

\* (nombre de parts x prix de souscription) au 31/12/2023.

Le nombre de parts et le nombre d'associés affichés ci-dessus sont mis à jour suivant les mouvements de parts de la SCPI

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Les revenus peuvent varier à la hausse comme à la baisse. L'investissement dans une SCPI ne bénéficie d'aucune garantie de capital. L'illustration n'est pas représentative du patrimoine de la SCPI présentée ci-dessus.

# CAPIFORCE

## SCPI DIVERSIFIÉE À CAPITAL FIXE

Créée en 1982, la SCPI CAPIFORCE est une SCPI à capital fixe détenant à ce jour un patrimoine de 94 actifs en France.

La SCPI CAPIFORCE est issue du regroupement de plusieurs SCPI d'immobilier d'entreprise. Elle est une SCPI classique dont les dividendes potentiels sont distribués trimestriellement. Elle a fusionné en 2022 avec la SCPI Atlantique Pierre 1.

Les investissements immobiliers, principalement situés à Paris, en Île-de-France et en province, se composent d'un patrimoine immobilier commercial diversifié : commerces, locaux d'activité et bureaux.

Sa capitalisation est d'environ 86 millions d'euros pour une surface de 54 448 m<sup>2</sup> gérés. Elle regroupe plus de 3 330 associés.

Le patrimoine de CAPIFORCE est composé de boutiques situées à Paris et en région parisienne, de locaux industriels implantés essentiellement en région parisienne, de bureaux situés à Paris et en province (plus particulièrement dans le Nord de la France), et d'une résidence pour personnes âgées en région parisienne.



En 2023, CAPIFORCE reçoit le Prix de Performance en SCPI diversifiée à capital fixe décerné par les Pyramides de la Gestion de Patrimoine (Investissement Conseils).



Rue de Trétaigne, Paris 18° (75)

## PROFIL DE CAPIFORCE

### Caractéristiques

- Type : SCPI
- Catégorie : Prépondérance Commerces
- Capital : Fixe
- Date de création : 1982
- Nombre de parts : 377 131
- Nombre d'associés : 3 332

### Chiffres clés au 31/12/2023

- Capitalisation\* : 85 825 261 €
- Valeur de réalisation / part 2022 : 281,79 €
- Prix d'exécution moyen 2023, frais inclus / part : 227 €
- Dividende distribué / part 2023 : 15,18 %
- TRI sur 15 ans : 8,06 %
- Taux de distribution 2023 : 6,81 %
- Rendement glissant : 6,81 %

Le nombre de parts et le nombre d'associés affichés ci-dessus sont mis à jour sur le site internet suivant les mouvements de parts de la SCPI

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Les revenus peuvent varier à la hausse comme à la baisse. L'investissement dans une SCPI ne bénéficie d'aucune garantie de capital. L'illustration n'est pas représentative du patrimoine de la SCPI présentée ci-dessus.

# SOPRORENTE

## SCPI DIVERSIFIÉE À CAPITAL FIXE

Créée en 1980, SOPRORENTE est une SCPI à capital fixe dont le portefeuille est composé majoritairement de bureaux «Core +», situés sur la France entière, avec une orientation de sa stratégie d'investissement vers des Établissements Recevant du Public (ERP).

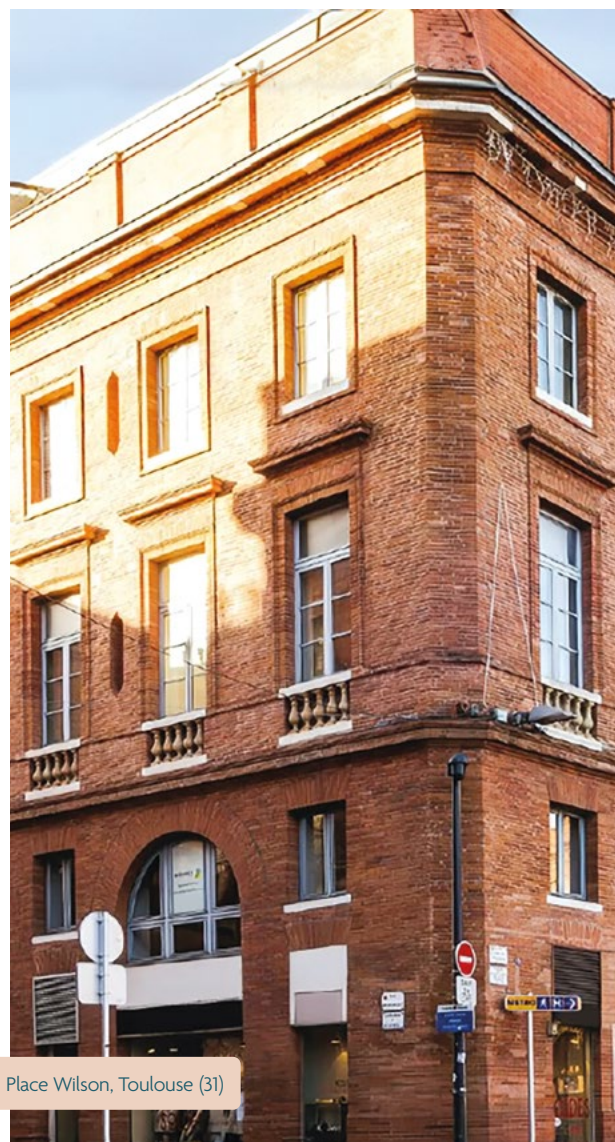
FIDUCIAL Gérance a repris la gestion de cette SCPI au 1<sup>er</sup> octobre 2023.

SOPRORENTE s'adresse aux épargnants souhaitant devenir associés d'une SCPI de taille modeste avec une stratégie d'investissement diversifiée : géographiquement et par typologie d'immeubles (bureau, commerce, logistique...), avec une capitalisation de 60 millions d'euros à fin 2023.

La SCPI SOPRORENTE possède un patrimoine diversifié de 30 locaux répartis entre Paris-Île-de-France et les autres régions.

Son objectif est la détention d'un patrimoine d'immobilier d'entreprise diversifié tant quant à la nature des actifs possédés que sur leur répartition géographique. Les investissements sont concentrés sur des immeubles de bureau et de commerce, avec une attention particulière portée sur les actifs ERP situés sur des zones tertiaires porteuses

Son taux de distribution en 2023 est de 5,92 %



Place Wilson, Toulouse (31)

## PROFIL DE SOPRORENTE

### Caractéristiques

- Type : SCPI
- Catégorie : Diversifiée
- Capital : Fixe
- Date de création : 1980
- Nombre de parts : 241 255
- Nombre d'associés : 2 089

### Chiffres clés au 31/12/2023

- Capitalisation : 60 000 118 €
- Valeur de réalisation / part 2023 : 316,65 €
- Prix d'exécution moyen 2023, frais inclus / part : 248 €
- Dividende distribué / part 2023 : 15,03 €
- TRI sur 15 ans : 8,01 %
- Taux de distribution 2023 : 5,92 %
- Rendement glissant : 5,92 %

Le nombre de parts et le nombre d'associés affichés ci-dessus sont mis à jour sur le site internet suivant les mouvements de parts de la SCPI

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Les revenus peuvent varier à la hausse comme à la baisse. L'investissement dans une SCPI ne bénéficie d'aucune garantie de capital. L'illustration n'est pas représentative du patrimoine de la SCPI présentée ci-dessus.



## Un savoir-faire unique

FIDUCIAL Gérance exerce également son expertise dans la gestion courante et technique de Groupements Forestiers



Les Groupements Fonciers Forestiers et les Groupements Forestiers d'Investissement appliquent des plans simples de gestion agréés qui contribuent à un équilibre forestier sur le long terme grâce à une bonne gestion technique des peuplements et à un équilibre sylvo-cynégétique.



Le GF Île-de-France a été primé en 2022 et 2020 aux Victoires de la Pierre Papier du prix du meilleur fonds foncier forestier.



Le GFI FORECIAL 2 a reçu le Trophée d'Or 2024 et le GFI FORECIAL le Trophée d'Or 2023, du magazine Le Revenu dans la catégorie GFI des meilleurs placements financiers

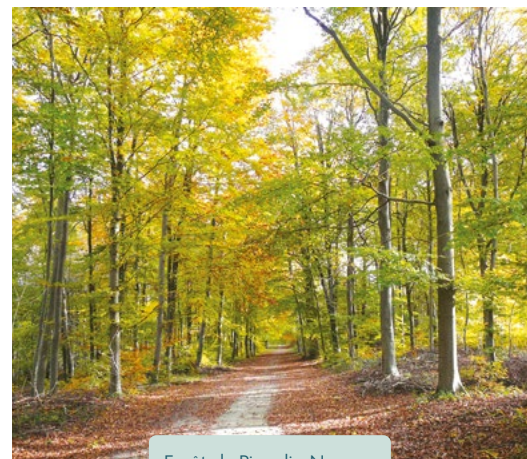
# Les Groupements Forestiers

Encore plus que l'immobilier, la gestion de la forêt s'inscrit dans la durée ! FIDUCIAL Gérance gère des forêts sur tout le territoire métropolitain à travers des Groupements Fonciers Forestiers depuis plus de 40 ans et deux Groupements Forestiers d'Investissement FORECIAL, lancés fin 2021 et en juin 2023, soit au total 50 forêts à ce jour pour 6 000 hectares.

## Les Groupements Fonciers Forestiers (GFF)

Un Groupement Foncier Forestier est une société civile dont l'activité exclusive est d'acquérir des forêts et d'en exploiter les ressources. Les souscripteurs deviennent associés du groupement forestier et confient au gérant la mission d'acquérir et de gérer les forêts. Il assure également la gestion administrative, financière et fiscale de la société civile. À ce jour, FIDUCIAL Gérance gère **36 forêts avec 6 Groupements Fonciers Forestiers** (tous certifiés PEFC) représentant **5 200 hectares** : GF de l'Île-de-France, GF Picardie-Navarre, GF Lorraine et Vosges, GF de la Haute-Pommèraie, GF des Douze Forêts et GF de Saint-Louis.

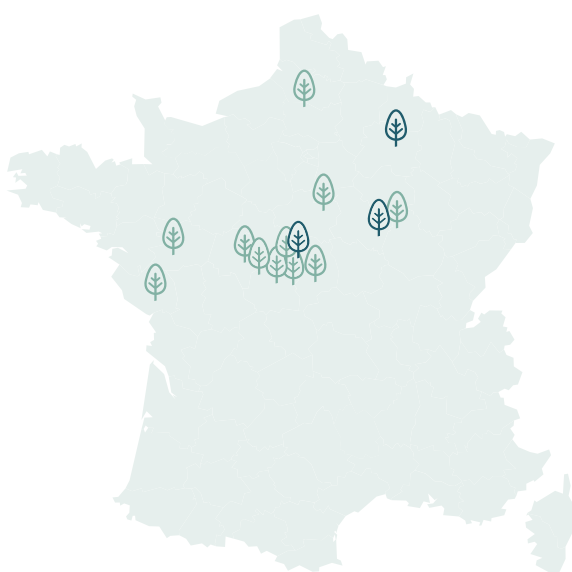
En terme de bilan carbone, c'est plus de 52 000 tonnes de CO<sub>2</sub> captés par an. Contrairement à d'autres sociétés, très récentes, plus financières, qui sous-traitent la gestion de leurs forêts, les Experts de FIDUCIAL Gérance préfèrent les gérer en direct pour conserver un savoir-faire inscrit dans la durée. Une équipe de trois collaborateurs s'appuie sur cinq Entrepreneurs en Travaux Forestiers (ETF) en région.



Forêt de Picardie-Navarre

## Les Groupements Forestiers d'Investissement (GFI) – FORECIAL

Largement inspiré de la SCPI, le GFI FORECIAL lancé fin 2021 fonctionne comme un GFF classique. À la différence qu'il peut librement proposer ses parts, sans limitation du nombre d'investisseurs. Par ailleurs, bien que société civile, la responsabilité des associés est limitée à leurs apports. À ce jour, son patrimoine se compose de 11 forêts gérées pour une surface de 760 hectares. En juin 2023, le GFI FORECIAL 2 est commercialisé avec les mêmes caractéristiques. Durable et pérenne, la forêt est un actif décorrélé des marchés financiers et fait du GFI un placement qui est non seulement vertueux mais aussi qui contribue à la préservation et à la valorisation du patrimoine forestier français. Il comporte à ce jour 3 forêts pour 145 ha.



### FORECIAL 2



**Forêt de Longuevault**  
Loiret (45) – 44 ha



**Forêt des Hautes-Visées**  
Aisne (02) – 47 ha



**Bois de la Maison Dieu**  
Yonne (89) – 51 ha

### 1<sup>er</sup> GFI FORECIAL



**Forêt de Poulasnon**  
Cher (18) – 51 ha



**Forêt des Montillons**  
Cher (18) – 75 ha



**Bois du Fresnoy**  
Seine et Marne (77) – 148 ha



**Bois des Grandes Varennes**  
Cher (18) – 39 ha



**Bois de la Grande Rue**  
Loiret (45) – 68 ha



**Forêt de Chézeaux**  
Haute-Marne (52) – 70 ha



**Forêt de Larsinthe**  
Loir et Cher (41) – 79 ha



**Forêt de Boulineau**  
Essonne (91) – 28 ha



**Forêt de Thoires**  
Côte-d'Or (21) – 76 ha



**Forêt de la Missandière**  
Loiret (45) – 76 ha



**Forêt de Haute Borne**  
Oise (60) – 50 ha



# SC Fidimmo

La SC FIDIMMO est un fonds de fonds immobilier. L'objectif de cette Société Civile à capital variable est de gérer un portefeuille investi principalement en immobilier.

Son approche multi-gestionnaires lui permet de profiter d'une exposition plus large tant géographiquement que sectoriellement et de saisir les opportunités du marché immobilier liées aux fluctuations des cycles économiques.

## CONSTATS :

Multiplication des incertitudes de marché (tensions commerciales, crises sociales, volatilités boursières...).

Dans le même temps, l'immobilier en général continue d'être perçu, à raison, comme une valeur refuge :

- Actifs réels,
- Résilience importante,
- Existence de cycles asynchrones selon les types d'immobilier.

L'immobilier n'est pas une classe d'actif uniforme : il existe des formes d'investissement différentes (investissement direct, SCPI, SIIC, OPCM immobilier, etc.) et des sous-jacents variés (bureaux, logistiques, commerces, retail parks, centre commerciaux, résidences gérées, etc.)

Les expertises liées à ces formes d'investissements et ces sous-jacents sont élevées et nombreuses.



## OPPORTUNITÉS :

Constituer un fonds de fonds investi dans différentes classes d'actifs immobiliers :

- Cumuler les expertises,
- Profiter des opportunités du marché sans se limiter à un type d'actif, de fonds ou de sous-jacent,
- Ne pas hésiter à cibler des actifs « distressed »,
- Sélectionner des actifs contracycliques,
- Générer un couple rendement / risque spécifique.

Proposer une forme juridique souple et avantageuse :

- Investir en immobilier sous toutes ses formes,
- Diversifier son patrimoine et mutualiser les risques patrimoniaux et locatifs,
- En contrepartie d'un horizon de placement de 8 ans minimum,
- Profiter de la fiscalité avantageuse de l'assurance-vie,
- Bénéficier de l'expertise des meilleures Sociétés de Gestion de la place,
- Adapter l'exposition stratégique selon la configuration du marché.

## Chiffres-clés au 31/12/2023



130,98 €

Valeur liquidative de la part



+ 4,74 %

Performance globale du fonds



+ 4,60 %

Performance annuelle moyenne depuis l'origine



20,4 M€

Actifs bruts du fonds



4,11 %

Volatilité du fonds



18 M€

Capitalisation

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Les revenus peuvent varier à la hausse comme à la baisse. L'illustration n'est pas représentative du patrimoine du fonds présenté ci-dessus.

# Une charte ESG ambitieuse



REPUBLIQUE FRANÇAISE

Pleinement consciente de l'importance de concilier la performance financière attendue par les clients avec les nouveaux enjeux sociaux et environnementaux d'un monde en constante évolution, FIDUCIAL Gérance est soucieux de sa responsabilité vis-à-vis de l'environnement et de ses parties prenantes (salariés, partenaires, sous-traitants et clients).

Naturellement, FIDUCIAL Gérance a adhéré à la charte « Principles for Responsible Investment » (PRI) des Nations Unies.

## Au niveau de la Gouvernance

Les collaborateurs de FIDUCIAL Gérance s'engagent à respecter le code de déontologie de la société.

Concernant les Conseils de Surveillance des SCPI gérées, FIDUCIAL Gérance a mis en place un règlement intérieur intégrant un code de déontologie. Ce règlement intérieur s'inspire très fortement de celui édicté par l'ASPIIM.

## Au niveau environnemental

Dans le domaine immobilier, l'empreinte environnementale est systématiquement intégrée aux cahiers des charges. Que ce soit pour obtenir un label écologique, pour réaliser des travaux d'économie d'énergie ou pour répondre à la réglementation du Grenelle II, FIDUCIAL Gérance fait appel aux partenaires techniques les plus qualifiés. Depuis 2018, FIDUCIAL Gérance a privilégié des investissements responsables en se positionnant en majorité sur des immeubles neufs ou certifiés, et a obtenu début 2022 la labellisation Breeam In Use pour 4 actifs en SCPI, et le label ISR Immobilier pour les SCPI PIERRE EXPANSION Santé et SELECTIPIERRE 2 Paris.

L'équipe de gestion immobilière réalise également une cartographie énergétique vivante du parc existant (performances énergétiques, gestion des déchets...).

FIDUCIAL Gérance exerce également son expertise dans la gestion courante et technique de Groupements Forestiers. Les 6 Groupements ainsi gérés, certifiés PEFC, contribuent à la gestion durable de nos forêts, à la préservation et à la valorisation du patrimoine français.

## Au niveau sociétal

Une charte fournisseur a été mise en place auprès des fournisseurs et des sous-traitants, mais également des sociétés de conseil, mandataires et conseillers en investissement financier autour de 5 engagements fondamentaux :

- Mise en place et pilotage d'actions collectives et de conditions de travail respectueuses de la dignité de la femme et de l'homme,
- Promotion de la diversité en condamnant fermement toutes les formes de discrimination,
- Interdiction de toute forme de travail qui peut porter atteinte à la santé ou à la sécurité des personnes,
- Lutte contre toutes les formes de corruption tant vis-à-vis de ses fournisseurs ou sous-traitants que vis-à-vis de ses donneurs d'ordre,
- Réduction des impacts environnementaux liés à son activité (via la diminution des consommations d'électricité, d'énergies fossiles et d'eau, des émissions de gaz à effet de serre, de la production des déchets et /ou leur valorisation, ou via la préservation de la biodiversité).

Pour répondre à sa responsabilité sociétale, l'un des principaux piliers de la RSE, la société a développé une politique environnementale, sociale et de gouvernance (ESG) lui permettant d'intégrer les enjeux de développement durable dans son processus de gestion. Cette politique s'articule autour des thématiques suivantes :

- Gouvernance,
- Relations avec les acteurs de son écosystème,
- Gestion environnementale,
- Gestion des ressources humaines.

Enfin, la société a adopté le code de conduite anticorruption Middlednext contre toutes les formes de corruption. Ce code fait désormais partie intégrante du règlement intérieur de l'entreprise.

# Lexique

## A

**Acompte** : revenu distribué chaque trimestre (ou semestre).

**AMF (Autorité des Marchés Financiers)** : Organisme public de régulation et de contrôle des activités financières et de gestion d'actifs en France ayant pour mission de veiller à la protection de l'épargne, à l'information des investisseurs et au respect des règles établies. L'AMF agréée les Sociétés de Gestion de Portefeuille et donne un visa préalable à la commercialisation des SCPI.

**Arbitrage** : Vente d'immeuble(s) du patrimoine immobilier de la SCPI (actif non stratégique, mature ou non conforme à la politique d'investissement de la SCPI)

**Assemblée générale** : L'assemblée générale des associés est l'organe de la SCPI délibérant souverainement. Elle désigne la Société de gestion (et peut la révoquer), élit les membres du Conseil de Surveillance, désigne les Commissaires aux Comptes, l'expert immobilier et le dépositaire, détermine les bénéfices à distribuer et modifie les statuts de la SCPI.

**Associé** : Porteur de part(s) de SCPI, toute personne entrant au capital d'une société civile est un associé. On utilise le terme d'actionnaire pour les porteurs d'actions d'OPCI.

**Augmentation de capital** : Émission de nouvelles parts permettant d'accroître la taille du capital d'une SCPI. Ces capitaux supplémentaires vont permettre à la SCPI d'acquérir de nouveaux immeubles.

## B

**Bulletin Semestriel d'Information (BSI)** : Document d'information et de suivi de la vie de la SCPI diffusé semestriellement à l'ensemble des associés.

## C

**Capital fixe** : Le capital d'une SCPI est fixe lorsque la limite de son capital est décorrélée des demandes de souscription ou des cessions de parts.

Une SCPI à capital fixe ne reçoit des nouvelles souscriptions que dans le cadre d'une augmentation de capital. La taille maximale est alors fixée par les associés lors d'une Assemblée Générale Ordinaire.

**Capital variable** : Dans le cadre d'une SCPI à capital variable, la souscription de parts nouvelles est possible à tout moment tant que le capital maximal fixé dans les statuts n'est pas atteint. Le montant du capital varie donc continuellement selon les flux de souscriptions et de retraits de parts (ventes).

**Carnet d'ordres** : **Concerne uniquement les SCPI à capital fixe.** Registre sur lequel sont consignés les ordres d'achat et de vente de parts avec un prix limite d'exécution, au plus haut à l'achat et au plus bas à la vente.

**Cession** : Vente d'une part de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire.

**CGP : Conseiller en Gestion de Patrimoine** : activité de toute personne dispensant à titre gratuit ou onéreux des conseils sur l'orientation des placements ou des investissements de la personne conseillée.

**CIF : Conseiller en Investissement Financier.** Activité réglementée nécessitant un agrément délivré par l'AMF et une inscription au registre de l'ORIAS par le biais d'une association professionnelle agréée par l'AMF.

**Collecte brute** : Montant cumulé des souscriptions et des achats enregistrés sur le marché des parts.

**Collecte nette** : Collecte brute diminuée des retraits et cessions réalisés sur le marché des parts.

Rue de Rivoli, Paris 1<sup>er</sup> (75)



## C (suite)

**Confrontation** : Concerne uniquement les SCPI à capital fixe. Rapprochement périodique à intervalles réguliers et à heure fixe des ordres d'achat et de vente de parts de SCPI pour déterminer un prix d'exécution unique qui est celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts.

**Conseil de Surveillance** : Le Conseil de Surveillance d'une SCPI est chargé d'assister et de contrôler la Société de Gestion et de représenter les associés dans leurs rapports avec elle.

## D

**Délai de jouissance** : Délai durant lequel l'associé ne perçoit pas de revenu (ou dividende). Le délai de jouissance est déterminé par la Société de Gestion et varie généralement de 1 à 3 mois. Cette période décale la perception des premiers revenus.

**Démembrement** : La propriété d'un bien est composée de la nue-propriété et de l'usufruit. Lorsque nue-propriété et usufruit n'appartiennent pas à la même personne, on parle de démembrement de propriété.

**Dépositaire** : Depuis l'application de la directive AIFM, un dépositaire est désigné en Assemblée Générale Extraordinaire pour chaque SCPI et a pour mission de :

- veiller au suivi adéquat des flux de liquidités,
- assurer la garde des actifs immobiliers et des instruments financiers,
- contrôler la régularité des décisions prises par la Société de Gestion.

**Dissolution** : Une SCPI est dissoute au terme fixé par ses statuts. Le patrimoine est vendu et le fruit de la vente réparti entre les associés au prorata du nombre de parts qu'ils détiennent.

**Diversification du risque** : En matière d'investissement, on parle de diversification du risque lorsque par exemple les biens choisis sont situés dans divers régions géographiques, ou correspondent à des types d'actifs différents (bureaux, commerces, habitation, etc.).

**Dividende** : Le dividende distribué par une SCPI se compose :

- des revenus locatifs (ou fonciers) issus du patrimoine immobilier nets de toutes les charges (gestion, copropriété, travaux, entretien, ...),
- des revenus financiers, provenant des placements de trésorerie, nets des éventuelles charges financières.
- retraité d'éventuels versements ou prélèvements sur les réserves (report à nouveau).

Pour les SCPI de rendement, le dividende est versé à date fixe, chaque trimestre.

**Droits d'enregistrement** : Taxe versée au Trésor Public pour le transfert de biens immobiliers ou mobiliers.

Dans le cadre d'une cession de part de SCPI, les droits d'enregistrement sont calculés sur le prix de cession hors frais et à la charge de l'acquéreur.

## F

**FIA** : Les Fonds d'Investissement Alternatifs, dits « FIA », lèvent des capitaux auprès d'un certain nombre d'investisseurs en vue de les investir, dans l'intérêt de ces investisseurs, conformément à une politique d'investissement définie et ne sont pas des OPCVM.

Les SCPI, SCI et Groupements Forestiers gérés par FIDUCIAL Gérance sont des FIA.

## G

**Gré à gré** : Transaction de parts de SCPI entre acheteur et vendeur selon des conditions librement fixées par les parties, sans intervention de la Société de Gestion ni du marché.

**Groupement Forestier** : Le Groupement Forestier est une société civile, dotée de la personnalité juridique et dont les associés détiennent des parts représentatives du patrimoine en contrepartie de leurs apports généralement effectués en numéraire.

## I

**Immobilier tertiaire** : Immobilier destiné à une activité de commerce ou de service.

## M

**Main-levée de nantissement** : Au terme de la durée de l'emprunt (garanti par un nantissement), l'associé doit solliciter de l'établissement prêteur une « main-levée de nantissement ». Ce document est à fournir à la société de gestion afin de procéder aux modifications administratives correspondantes.

**Marché des parts** : Lieu de souscription ou d'échange des parts de SCPI.

**Marché primaire** : Concerne les SCPI à capital fixe. Le marché primaire offre la possibilité d'acquérir des parts de SCPI lors d'une augmentation de capital.

**Marché secondaire** : Marché sur lequel s'échangent les parts de SCPI, par voie de cession ou d'acquisition de part de SCPI à capital fixe ou par retrait et souscription de parts de SCPI à capital variable.

**Mutualisation du risque** : En matière d'investissement, on parle de mutualisation du risque lorsque le nombre des biens choisis dans un même secteur de risque sont en nombre suffisant pour que l'occurrence d'un risque sur l'un des biens soit amortie par l'absence de cette occurrence sur les autres biens.

En SCPI, le risque locatif est mutualisé puisque réparti sur un grand nombre d'immeubles et de locataires. Ainsi, le départ d'un locataire aura un impact limité sur le revenu locatif global, et par voie de conséquence, sur le revenu distribué aux associés.



## N

**Nantissement** : Si un associé finance ses parts de SCPI au moyen d'un financement, l'établissement prêteur peut demander une garantie. Cette garantie est généralement constituée par le nantissement des parts au bénéfice de cet établissement.

**Note d'information** : Document à fournir obligatoirement au souscripteur. Document contractuel précisant les caractéristiques de la SCPI.

**Nue-propriété** : Élément de propriété (voir Démembrement) donnant à son titulaire le droit d'aliéner (vente totale ou partielle) mais pas celui de jouir du bien pour lui-même ou de profiter du fruit (en matière de SCPI, la perception du revenu ou dividende).

## O

**OPCI** : Organisme de Placement Collectif en Immobilier. Fonds immobilier régulé dont le cadre juridique est largement inspiré de celui des OPCVM. Il est aussi soumis à un visa préalable de l'AMF. Son actif doit se trouver composé d'un minimum de 60 % d'investissements à caractère immobilier. L'OPCI doit détenir au moins 10 % d'actifs liquides pour pouvoir faire face aux demandes de retrait formulées par ses porteurs de parts.

**OPPCI** : L'Organisme Professionnel de Placement Collectif Immobilier est une branche d'un OPCI mais destiné à une clientèle privée. Cependant, ce fond d'investissement collectif est non coté et bien agréé par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). Cela concerne uniquement des actifs immobiliers pour la location que ça soit neuf, ancien ou bientôt terminé.

**ORIAS** : Organisme pour le Registre des Intermédiaires en Assurance. Créé à l'origine pour les seuls intermédiaires en assurance, et devenu par la suite Registre unique des intermédiaires en Assurance, Banque et Finance. Les CIF doivent être inscrits à l'ORIAS.

## P

**Pleine propriété** : La pleine propriété, par opposition au démembrement de propriété, donne à son titulaire l'ensemble des droits du propriétaire (jouissance, perception des revenus et aliénation).

En matière de SCPI, c'est le mode de souscription le plus courant, un associé « plein propriétaire » perçoit les revenus et détient la propriété des parts.

**Plus-value** : Gain réalisé lors de la vente d'un bien, différence entre le prix de vente et le prix de revient. Si celle-ci est négative, on parlera alors de moins-value.

**Prime d'émission** : Différence entre le prix de souscription actuel d'une part et la valeur nominale de la part.

**Prix de part acquéreur moyen** : Moyenne, au titre d'un exercice, des prix de parts acquéreur (droits et frais inclus) constatés sur les marchés primaire et/ou secondaire, et pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges (acquisitions et souscriptions) successifs.

**Prix d'exécution** : Montant en euros obtenu par le cédant de parts de SCPI et permettant d'optimiser le nombre de parts échangées sur le marché secondaire des SCPI à capital fixe.

**Profil de risque** : Type et niveau de risque qu'un investisseur peut comprendre et supporter. Le profil de risque doit être déterminé par le CIF avant toute proposition d'un investissement ou d'un placement.

## R

**Rapport annuel** : Document établi à chaque fin d'exercice contenant le rapport de gestion, le bilan, le compte de résultats et les projets de résolutions.

**Report à nouveau (RAN)** : Terme comptable désignant le montant des réserves de distribution d'une SCPI. C'est une provision permettant de faire face aux aléas locatifs et de pérenniser le dividende versé aux associés.

## R (suite)

**Retrait** : Quand une part de SCPI à capital variable est rachetée par la Société de Gestion sur demande de l'associé.

**Revenus fonciers** : L'associé est imposé dans la catégorie des revenus fonciers qui correspondent essentiellement aux loyers et produits annexes encaissés par la SCPI après déduction de certaines charges.

**Revenus mobiliers** : L'associé est imposé dans la catégorie des revenus financiers produits par le placement de la trésorerie disponible de la SCPI.

## S

**SCPI** : Société Civile de Placement Immobilier visée aux articles L. 214-50 et suivants du Code monétaire et financier.

**SGP** : Société de Gestion de Portefeuille.

**Société de Gestion** : Société agréée par l'Autorité des Marchés Financiers pour la gestion de SCPI ou d'OPCI, qu'elle soit ou non dotée du statut de Société de Gestion de portefeuille (SGP). La Société de Gestion d'une SCPI est désignée soit par les statuts, soit par l'Assemblée générale des associés. Elle est chargée d'investir les capitaux collectés, et de gérer et d'arbitrer (vendre pour réinvestir) les immeubles acquis par la SCPI.

**Souscription** : Achat de parts sur le marché primaire d'une SCPI à capital variable ou d'une SCPI à capital fixe en période d'augmentation de capital.

**Statuts** : Règles de fonctionnement établies pour chaque SCPI.

## T

**Taux de distribution (ex TDVM)** : Dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année n (y compris acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values) / prix de part acquéreur (frais et droits inclus) moyen de l'année n, pondéré par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs (acquisitions et souscriptions).

**Taux d'Occupation Financier ou TOF** : Montant total des loyers facturés / montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants.

**Taux de Rendement Interne ou TRI** : Taux d'actualisation permettant de rendre égale à zéro la somme de flux financier d'investissement sur une période donnée. En fonction de l'existence de la SCPI, le TRI pourra être déterminé sur plusieurs périodes (5 ans, 10 ans, 15 ans, 20 ans, ...).

## U

**Usufruit** : Droit d'utiliser un bien pour soi-même ou de percevoir le fruit (loyer et produits annexes pour les biens immobiliers).

Dans le cadre de la souscription de parts de SCPI, l'usufruitier bénéficie du droit de percevoir l'intégralité des revenus en ne payant qu'une faible quote-part du prix de la pleine propriété.

## V

**Valeur de réalisation** : Somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la SCPI.

**Valeur de reconstitution** : Valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution (hypothèse d'acquisition du patrimoine actuellement sous gestion de la SCPI, dans les conditions actuelles de marché) du patrimoine de la SCPI.

**Valeur de retrait** : Montant revenant à l'associé lors de la vente de sa part de SCPI à capital variable (prix de souscription diminué des frais de souscription).

**Valeur nominale** : Valeur de la part constituant le capital social.

**Valeur vénale** : Résulte d'une expertise quinquennale des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation indépendant et désigné pour 5 ans après acceptation par l'AMF de sa candidature.



Quai Charles de Gaulle, Lyon 6° (69)

## **Le présent document ne constitue ni un conseil en investissement, ni une recommandation.**

Les documents d'informations réglementaires décrivant l'ensemble des caractéristiques des SCPI sont disponibles sur le site internet de FIDUCIAL Gérance ainsi que les modalités de souscription et les conditions d'éligibilité. 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.

L'investissement dans des parts de Groupements Forestiers (GF) ou de Groupements Forestiers d'Investissement (GFI) est réservé aux personnes susceptibles, par leur connaissance et leur souci de diversification des placements financiers, de prendre en compte les particularités de cette forme d'investissement. L'investissement dans des parts de GF ou GFI présente un certain nombre de risques, notamment les risques suivants : risque de perte d'une partie ou de la totalité du capital investi, risques d'exploitation et sur les revenus, risque de liquidité.

Le fonds d'investissement FIDIMMO présenté dans ce document est soumis à divers risques dont notamment baisse des marchés immobiliers, risque de liquidité et évolution de la réglementation juridique et fiscale. La documentation de la SC FIDIMMO détaille la nature des risques identifiés et est disponible sur le site internet de FIDUCIAL Gérance.

Les informations contenues dans ce document ne sont ni reproductibles, ni transmissibles, en totalité ou en partie, sans l'autorisation préalable écrite de FIDUCIAL Gérance, laquelle ne saurait être tenue pour responsable de l'utilisation qui pourrait être faite de ces informations par un tiers.

“ FIDUCIAL Gérance exerce son métier de gestionnaire immobilier et forestier, selon les principes de prudence, de rigueur et d'éthique conformes aux valeurs défendues par FIDUCIAL depuis plus de 50 ans ”

Christian Latouche, Président de FIDUCIAL

Adossés au groupe FIDUCIAL, leader de services pluridisciplinaires aux petites entreprises, artisans, commerçants et professions libérales depuis plus de 50 ans, FIDUCIAL Gérance et FIDUCIAL Asset Management, gestionnaire multi-sectoriel de SCPI, d'OPPCI et de Groupements Forestiers, bénéficient de la solidité d'un grand groupe et de ses compétences pluridisciplinaires dans les métiers du chiffre, du droit, de l'informatique, de la gestion de patrimoine et de l'immobilier.

Autant d'atouts essentiels pour les Experts de FIDUCIAL Gérance qui gèrent toutes les étapes de la gestion immobilière, de la gestion financière des véhicules et de la gestion des associés.

### Contact et informations

✉ [communication@fiducial.fr](mailto:communication@fiducial.fr)

🌐 [fiducial-gerance.fr](http://fiducial-gerance.fr)

in FIDUCIAL Gérance



FIDUCIAL  
GÉRANCE

Société Anonyme au capital de 20 360 000 € - 612 011 668 RCS Nanterre - N° TVA FR 04 612 011 668

Société de Gestion de portefeuille F.I.A. - Agréée au titre de la directive 2011/61/UE

Siège social : Paris La Défense - 41, rue du Capitaine Guynemer - 92925 La Défense Cedex - Site : [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr)

Agrément A.M.F. N° GP-08000009 du 27 mai 2008 et du 30 juin 2014 - Carte professionnelle N°CPI 9201 2018 000 037 508 délivrée par la CCI de Paris Ile-de-France

Dans un souci de protection absolue de notre clientèle, aucun fonds n'est reçu en dehors des honoraires

Garantie financière : Transaction sur immeubles et fonds de commerce / Non détention de fonds - Gestion Immobilière

Garant : BANQUE FIDUCIAL, agissant sous le nom commercial «Banque Themis»- Paris La Défense - 41 rue du Capitaine Guynemer - 92925 La Défense