

Éditorial



Chères Associées, Chers Associés,

Cette 3^{ème} Newsletter est de nouveau rédigée en pleine pandémie. Le contexte de l'économie mondiale a entraîné des mesures sanitaires de distanciation sociale et de confinement qui ont paralysé la production durant des mois.

En Europe, la mise en place des vaccins devrait permettre d'atteindre le seuil de l'immunité collective d'ici la fin de l'année. Ce nouveau moyen de lutte contre la pandémie ouvre aujourd'hui de réelles perspectives pour mener à bien la relance de l'économie.

Les résultats du 1^{er} trimestre 2021 ont permis de verser un acompte sur dividende en ligne avec ceux du T1 2020.

La SCPI **Sélectipierre 2**, spécialisée en bureaux prime parisiens affiche un 1^{er} acompte 2021 de 5.50 €/part.

La SCPI **Pierre Expansion Santé** oriente aujourd'hui sa stratégie d'investissement vers la santé, la vie et le bien-être. Cette SCPI thématique affiche un 1^{er} acompte de 2.50 €/part en ligne avec la 1^{ère} distribution de l'année dernière.

La SCPI **Ficommerce Europe** affiche, quant à elle, un taux d'encaissement supérieur à 85 % malgré un contexte dégradé pour les commerçants. Le taux de distribution du 1^{er} trimestre est parfaitement en ligne avec celui de l'année dernière et l'acompte versé s'établit à 2.30 €/part.

La SCPI historique **Buroboutic Métropoles** affiche un taux d'occupation financier de près de 90 % et conserve un rythme de distribution en ligne avec le T1 de l'année précédente de 2.60 €/part.

La SCPI **Logipierre 3 Résidences services** verse un acompte de 12 €/part. Après une année 2020 très délicate pour le secteur, les équipes sont parvenues à apporter des solutions dédiées avec les exploitants et nous devrions retrouver un rythme de distribution normatif d'ici les prochains mois.

La SCPI **Primo 1** améliore ses revenus locatifs et propose une distribution de 2.40 €/part au T1-2021.

Au 1^{er} janvier 2021, la reprise de la gestion de la SCPI **Capiforce Pierre**, SCPI diversifiée précédemment gérée par Paref Gestion a fortement mobilisé nos équipes. Le 1^{er} acompte 2021 s'élève à 3 €/part.

Nos équipes maintiennent leurs efforts au quotidien afin d'augmenter les taux d'encaissement tout en accompagnant au mieux nos locataires. Nous sommes bien entendu à votre disposition pour toute question relative à votre épargne et joignables via notre site internet : www.fiducial-gerance.net

Au nom des équipes FIDUCIAL Gérance, nous vous remercions pour votre confiance et votre fidélité.

Thierry GAIFFE,
Directeur Général

Votre mail



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

gestion.associes.scpi@fiducial.fr

FIDUCIAL Gérance en chiffres au 31.03.2021



600 000 m²
d'actifs immobiliers
sous gestion



**7 SCPI et
1 fonds
de fonds**



700
immeubles



2 milliards €
d'actifs sous gestion



**6 Groupements
forestiers**
5 200 ha de forêts



34 millions €
de fonds propres



1 750
locataires



30 000
associés



60
collaborateurs

À la lumière des résultats de l'investissement immobilier pour 2020 et début 2021, les acteurs du marché peuvent commencer à se rassurer : le choc a été brutal mais il ne sera pas fatal. Le recul a en effet été marqué (-35 % par rapport à 2019) mais il a, somme toute, été contenu : à 28 Md€. Cette année s'inscrit à un niveau très honorable et les premiers résultats de 2021 semblent confirmer une tendance à la reprise.

MARCHÉS DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Le marché locatif plie mais ne rompt pas

Comme prévu, la demande placée de bureaux en Ile-de-France est descendue à 1,4 million de m², soit un recul de 41 % sur 2020. La tendance s'est poursuivie au 1er trimestre 2021, avec une nouvelle diminution de 30 %. Conséquence logique, l'offre disponible atteint près de 3,8 millions de m² (+30% en un an) et le taux de vacance continue à remonter, à 6,9 % en moyenne sur l'Ile-de-France (Paris est passé d'une situation de quasi-pénurie à une vacance « normale » de 4,6 %).

Comme nous l'anticipions il y a un an, les loyers connaissent une polarisation marquée, avec d'une part, un maintien des valeurs « prime » à un niveau très élevé (930 €/m² dans le QCA) et, d'autre part, une stabilisation des loyers de seconde main (400 €/m² en moyenne francilienne), avec des baisses de l'ordre de 5 % sur certains secteurs moins prisés.

En régions, les principales métropoles ont vu leur demande placée reculer fortement, d'environ 50 % en moyenne. Les villes d'Aix-Marseille et Nantes ont réussi à « limiter la casse » (respectivement -19 % et -36 %). Les taux de vacance se sont resserrés, entre 3,9 % à Bordeaux et 5,9 % à Aix-Marseille. Les loyers « prime » sont restés stables dans toutes les grandes métropoles.

La bonne tenue de l'investissement

A l'échelle du marché français, 4,6 Md€ ont été investis au 1er trimestre 2021, un chiffre certes en baisse de 33 % sur un an, mais en hausse de 28 % sur la moyenne décennale, et surtout, le 3ème meilleur démarrage après 2019 et 2020. La situation n'est donc pas alarmante. L'immobilier d'entreprise garde en effet de solides fondamentaux : des taux directeurs toujours bas, une prime de risque attractive par rapport aux obligations, un marché de la dette qui ne s'est pas grippé et, enfin, une collecte qui est restée soutenue dans la pierre-papier.

Malgré les interrogations sur son devenir à long terme, la classe d'actifs bureaux a continué à séduire les investisseurs en ce début d'année, avec 79 % des volumes engagés (contre 2/3 sur l'ensemble de l'année 2020). Les entrepôts et la logistique ont également le vent en poupe (18 % des volumes).

Commerce : la gestion de la crise passe avant les acquisitions

Après une très bonne année 2019, les investissements ont finalement bien résisté sur l'année 2020, avec un montant total de 4,4 Md€. Ce chiffre a été atteint notamment grâce à la cession par Unibail de 5 centres commerciaux pour 1,1 Md€. Ce sont toutefois deux autres typologies d'actifs qui portent ce segment, les commerces de centre-ville

et les retail parks (les premiers plébiscités grâce à leur proximité, les seconds, grâce à leur accessibilité et leurs implantations à ciel ouvert).

Au 1^{er} trimestre 2021, les montants investis sont à un point bas depuis 10 ans. Clairement, les investisseurs se sont concentrés sur la gestion de leur patrimoine, avec la volonté de maintenir les taux d'encaissement. Ce travail de fond a certainement contribué à renforcer leurs exigences à l'acquisition, en particulier en matière de solvabilité des locataires.

Rendements : toujours sous pression

Un an après le début de la crise sanitaire, force est de constater que la remontée des taux n'a pas eu lieu, à de rares exceptions près. Les bureaux « prime » sont restés autour de 2,70 %. Les meilleurs dossiers de logistique sont désormais sous la barre des 4 %. Seuls les dossiers commerces ont vu leurs taux remonter légèrement, à 3,25 % pour le « prime » parisien.

MARCHÉS RÉSIDENTIELS

2020, simple trou d'air ?

La demande restant toujours très forte, les ventes de logements anciens n'ont connu qu'une baisse temporaire, liée aux différents confinements. Plus d'un million d'unités ont à nouveau été vendues cette année, soit une baisse de 4 % seulement. La composition de la demande a toutefois évolué, avec un début de désaffection pour l'Ile-de-France (-12 %) au profit des régions.

Du côté du neuf, la décrue se confirme de plus en plus : depuis 2018, on assiste à une baisse continue des autorisations de construire et des mises en chantier, phénomène renforcé par l'arrêt d'un grand nombre d'opérations en 2020. La production de logements neufs est donc à un point bas. Corrélativement, les ventes et les réservations ont chuté d'environ 25 %, voire davantage dans les zones tendues.

L'essor des ventes en bloc

En 2020, plus de 5,5 Md€ ont été investis dans les ventes en bloc (+41 % par rapport à 2019). Il y a clairement un consensus chez les investisseurs sur la résilience de ce marché.

Rendements : toujours moins

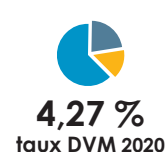
L'appétit grandissant des investisseurs pour le logement exacerbe la compétition, poussant à la compression des taux : aujourd'hui, le « prime » parisien s'échange autour de 2 %, le rendement le plus bas de l'ensemble des classes d'actifs. Ce nivellement touche aussi les régions (3,5 % pour les grandes métropoles). Compte tenu de leur attractivité respective, les résidences seniors sont devenues plus chères (3,80 % en Ile-de-France) que celles pour les étudiants (4,10 %).

En conclusion, les résultats de fin 2020 et début 2021 permettent de constater une forte résistance aux soubresauts actuels et d'espérer un redressement plus marqué dès lors que la situation mondiale se sera stabilisée.

Données chiffrées : JLL, BNPPRE, BPCE SI



BUROBOUTIC Métropoles



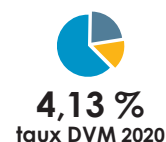
Dans la continuité du 4^{ème} trimestre 2020 qui a été marqué par la location de plus de 1500 m², le premier trimestre 2021 a permis la relocation d'un local à Chambourcy (78) (130 m²) et un lot de bureaux à Biot (06). Ces nouvelles locations ont permis de maintenir un TOF à 92,22 % sur le second semestre 2020.

À date, malgré les confinements successifs et, compte tenu de la mensualisation des loyers, ainsi que des mesures d'étalement de ceux-ci, le taux d'encaissement s'est élevé à 92 % pour le 4^{ème} trimestre 2020 et à plus de 88 % pour le 1^{er} trimestre 2021. Cela signifie que ce taux n'est pas définitif.

La SCPI diversifiée historique de FIDUCIAL Gérance est restée active tout au long de l'année 2020, avec notamment une politique d'arbitrage soutenue, en se séparant d'une dizaine d'actifs sous-performants, pour un prix total de 7,4 M€, supérieur de 1 M€ aux dernières valeurs d'expertise. Depuis début 2021, d'autres actifs ont été vendus ou sont en cours de vente pour un total de plus de 5 M€.

Ces cessions d'actifs présentant de la vacance améliorent le TOF tout en renforçant la capacité d'investissement de Buroboutic. Votre société de gestion continue de rester très sélective dans l'étude de nouvelles opportunités d'investissement.

FICOMMERCE Europe



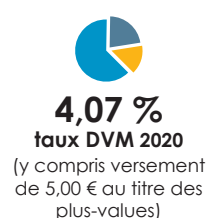
13 baux totalisant 3 696 m² ont été signés au 1^{er} trimestre et génèrent un loyer annuel de plus de 636 K€. Les principales commercialisations portent notamment sur des locaux commerciaux à Villers Cotterets (1000 m²), à Malakoff (605 m²) et aux Angles (501 m²). Ces nouvelles locations ont permis de maintenir un TOF à 91 % sur le second semestre 2020.

À date, malgré les confinements successifs et, compte tenu de la mensualisation des loyers ainsi que des mesures d'étalement de ceux-ci, le taux d'encaissement s'élève à 86 % au 1^{er} trimestre 2021. Cela signifie que ce taux n'est pas définitif.

Dans le prolongement de ses investissements 2020, la SCPI s'est portée acquéreur de la boutique Elyfleur située au 82 avenue de Wagram (2,7 M€ AEM à un peu plus de 4 % net AEM) et s'apprête à réitérer l'acquisition d'un retail park neuf situé à Tours (2,95 M€ AEM à 6,80 % net AEM). Par ailleurs, des travaux d'extension d'un entrepôt situé à Toulouse sont en cours de réalisation afin de pérenniser le locataire via la mise en place d'un nouveau bail de 12 ans dont 9 ans fermes (2,3 M€ au même rendement que le bâtiment existant, soit 7,10 % net AEM).

Parallèlement, des cessions ont été réalisées au 1^{er} trimestre pour un montant de 2 M€.

SELECTIPIERRE 2 Paris



Le premier trimestre 2021 a permis la relocation de deux plateaux de bureaux rue Richer à Paris (416 m²), d'un lot de bureaux rue St Florentin à Paris (180 m²) et de trois appartements parisiens (165 m², 140 m² et 135 m²). Malgré les confinements successifs, le taux d'encaissement au 1^{er} trimestre 2021 s'établit à plus de 92 %. Compte tenu des mesures d'étalement, ce taux n'est pas définitif.

Au début d'année 2021, la SCPI a acté la cession d'un actif situé à Lyon au prix de convenance offert par un promoteur permettant à la SCPI de générer une plus-value significative.

En parallèle, Selectipierre 2 a fait l'acquisition d'un bloc de parts dans la SCPI Accès Valeur Pierre (6,7 M€ à 4,25 %). La SCPI a également signé deux promesses d'achat pour un montant total de 30 M€ concernant un local de 239 m² dans un immeuble haussmannien et un immeuble de bureaux et commerces, en pleine propriété, situé en première couronne ouest, entièrement loué.




LOGIPIERRE 3 Résidences services


76,3 M€
capitalisation
selon le prix de souscription


12,00 €
dividende
1^{er} acompte trimestriel


1 607
associés


1 600 €
prix de souscription
depuis le 01.03.2020


1,81 %
taux DVM 2020

Concernant Logipierre 3, des mesures ont été mises en place afin d'accompagner les locataires particulièrement touchés par la crise sanitaire. A cet effet, la signature de protocoles d'accord avec certains exploitants devrait permettre de pérenniser leurs activités et de renouer avec des taux d'encaissement normatifs.

Parallèlement à la gestion de ses résidences hôtelières, durement touchées par la crise sanitaire, cette SCPI spécialisée continue à étudier avec prudence de nouvelles opportunités pour diversifier son risque. Elle a notamment réorienté sa cible d'investissement vers les résidences seniors et les résidences étudiants du fait d'une meilleure stabilité de cette typologie d'actifs.


PIERRE EXPANSION Santé



58,9 M€
capitalisation
selon le prix de souscription


2,50 €
dividende
1^{er} acompte trimestriel


460
associés


267 €
prix de souscription
depuis le 01.03.2021


89,92 %
taux d'occupation
financier


4,31 %
taux DVM 2020

Cette SCPI a réorienté sa stratégie vers la santé, le bien-être et la vie au sens large.

Le premier trimestre 2021 a été marqué par la location d'un plateau de bureaux de 147 m² situé à Boulogne et d'une surface de bureaux de 57 m² située à Montpellier dans le cadre d'une extension de la Mission Locale.

Malgré la mise en place de confinements successifs, le taux d'encaissement se maintient à plus de 95 % pour le 1^{er} trimestre 2021.

Des acquisitions sont en cours avec, tout d'abord, une salle de sport située dans l'agglomération lyonnaise, louée au preneur Basic Fit dans le cadre d'un bail de 9 ans ferme (5,4 M€ AEM à 5,37 % net AEM, sous promesse).

Des centres médicaux situés à Paris sont également à l'étude ; l'un dans le secteur Péreire, l'autre proche de Montmartre pour un montant total d'environ 6 M€ AEM et procurant un rendement moyen d'environ 4,50 % net AEM.

CAPIFORCE PIERRE SCPI à capital fixe


44,6 M€
capitalisation
selon le prix d'exécution au 31.12.2020


3,00 €
dividende
1^{er} acompte trimestriel


1 742
associés


244,20 €
prix d'exécution
au 31.03.2021


95,18 %
taux d'occupation
financier


5,50 %
taux DVM 2020

Aucun mouvement de locataires n'est intervenu sur le 1^{er} trimestre 2021 et le TOF s'est maintenu à 95 % pour ce premier trimestre.

Le dernier investissement de cette SCPI diversifiée, dont FIDUCIAL Gérance a repris la gestion au 01/01/2021 et composé d'un portefeuille de 4 messageries situées dans les agglomérations de Lille, Marseille, Strasbourg et Bordeaux, louées dans le cadre de baux longs. Acquis en 2020 pour un prix de 7,9 M€ AEM, ce portefeuille procure un rendement moyen d'environ 6,50 % net AEM.

En ce qui concerne les arbitrages, la promesse consentie à un promoteur sur l'immeuble de Tourcoing est arrivée à son terme sans aboutir à une réitération. En effet, les modifications du PLU qui conditionnaient son acquisition ne sont pas intervenues. La SCPI a donc repris sa liberté et recherche un nouvel acquéreur. En revanche, la vente définitive des lots vacants détenus dans l'immeuble de Voisins-le-Bretonneux (78) s'est signée comme prévu en mars dernier, à un prix supérieur de 28 % à la dernière valeur d'expertise.

PRIMO 1 SCPI fiscale, Scellier intermédiaire


128,4 M€
capitalisation
selon la valeur de réalisation au 31.12.2020


2,40 €
dividende
1^{er} acompte trimestriel


1 803
associés


282 €
prix d'exécution


96,98 %
taux d'occupation
financier

L'activité commerciale au cours du 1^{er} trimestre 2021 a été marquée par la signature de 20 baux pour 1 265 m² représentant un loyer annuel de 205 K€. Ces nouvelles locations ont permis de maintenir un TOF proche de 97 % sur le premier trimestre 2021.

La Société de Gestion poursuit ses efforts pour améliorer le taux d'encaissement de la SCPI Primo 1 qui s'affiche à près de 97 % pour le premier trimestre 2021.

Tableau récapitulatif de la distribution des dividendes du 1^{er} trimestre 2021



	1 ^{er} Trimestre 2021	1 ^{er} Trimestre 2020	Ratio vs Objectifs	2020	TDVM 2020
SELECTIPIERRE 2 PARIS	5,50 €	5,50 €	100 %	29,00 €	4,07 %
FICOMMERCE EUROPE	2,30 €	2,30 €	100 %	9,50 €	4,13 %
BUROBOUTIC MÉTROPOLES	2,60 €	2,60 €	100 %	11,40 €	4,27 %
PIERRE EXPANSION SANTÉ	2,50 €	2,50 €	100 %	11,25 €	4,31 %
LOGIPIERRE 3 RÉSIDENCES SERVICES	12,00 €	12,00 €	100 %	28,00 €	1,81 %
PRIMO 1	2,40 €	2,40 €	100 %	9,50 €	4,13 %
CAPIFORCE PIERRE	3,00 €	4,00 € ⁽¹⁾	75 %	13,63 €	5,50 %

⁽¹⁾ Versement de 4 € de plus-value

Focus sur la SCPI CAPIFORCE PIERRE



FIDUCIAL Gérance a repris la gestion de cette SCPI en ce début d'année. Il s'agit d'une SCPI composée d'une soixantaine d'actifs totalisant une surface de plus de 25 000 m² et représentant une valorisation hors droits de près de 70 M€.

Le portefeuille présente aujourd'hui une mutualisation intéressante de sa base locative à travers plus de 75 baux. Une analyse granulaire des actifs a permis de mettre en place un plan de gros travaux à hauteur de 430 K€ nécessaire à l'amélioration de certains actifs, à l'instar de travaux de rénovation de toiture ou de ravalement de façades.

Le taux d'occupation financier s'est amélioré sensiblement au cours du premier trimestre et s'élève au 31/03/2021 à 95,18 %. En effet, des mesures d'accompagnement avaient été octroyées à plusieurs locataires dans le cadre de franchises pour faire face aux difficultés dues à la Covid-19.

Il convient de noter que des actions de commercialisation actives sont actuellement en cours pour résorber la vacance

résiduelle du portefeuille, à l'exception d'un entrepôt vacant situé à Tourcoing qui devrait être arbitrée à terme. Concernant les cessions réalisées, nous avons pu finaliser en ce début d'année, l'arbitrage de 2 lots de bureaux matures situés à Voisins-le-Bretonneux pour un montant de 490 K€.

Il convient de noter que 16 % du patrimoine est concerné par le décret tertiaire imposant aux acteurs de la place des objectifs ambitieux de réduction des consommations d'énergie. A cet effet, FIDUCIAL Gérance a mis en place une feuille de route prospective pour la collecte des données de consommation.

Enfin, la SCPI Capiforce Pierre affiche au 1^{er} trimestre 2021 une distribution de 3 € par part. La société de gestion privilégie une approche prudente de distribution en ce début d'année tant que les mesures de restriction sanitaires seront en application. Les efforts sur les prochains mois porteront en premier lieu sur l'amélioration du taux d'encaissement et les actions de commercialisation des surfaces vacantes.

Offre de souscription aux SCPI FICOMMERCE Europe et BUROBOUTIC Métropoles



Durant cette crise sanitaire, nos **SCPI FICOMMERCE Europe et BUROBOUTIC Métropoles** continuent de démontrer leur capacité de résilience en servant des dividendes attractifs de plus de 4%, tout en maintenant la valeur de leur part.

En cette période où l'espoir renaît avec les vaccins, pour tout investissement de parts de FICOMMERCE et BUROBOUTIC jusqu'au 30 juin 2021, **FIDUCIAL Gérance rembourse à titre exceptionnel l'équivalent du délai de jouissance des parts afin que les investisseurs bénéficient d'une performance financière complète et attractive la première année.**

COMMENT SOUSCRIRE ?

Consulter notre site www.fiducial-gerance.fr

Contactez notre équipe commerciale au :

01 49 97 56 54

ou par e-mail :

commercial.fiducial.gerance@fiducial.fr

QUELQUES EXEMPLES D'INVESTISSEMENTS 2020 / 2021



FICOMMERCE EUROPE
82 avenue de Wagram
Paris (17^{ème})

Boutique de 224 m² en copropriété
Loué à Elyfleur
Rendement de : **4,05% AEM**
Acquisition signée



FICOMMERCE EUROPE
Zone commerciale
Tours (37)

Retail park neuf de 2.195m² en pleine propriété
multi-locataires, loué à 100 %
Rendement de : **6,83% AEM**
Sous promesse



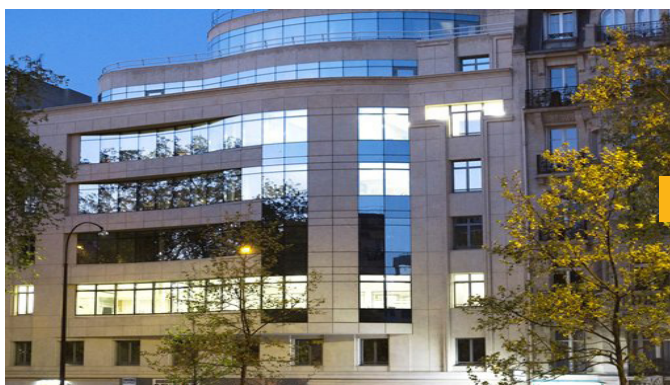
PIERRE EXPANSION SANTÉ
Secteur Péreire
Paris (17^{ème})

Locaux de 231 m² en copropriété
Loué à un centre dentaire
Rendement de : **4,50% AEM**
Sous exclusivité



SELECTIPIERRE 2 PARIS
Triangle d'Or
Paris (8^{ème})

Locaux de 239 m² en copropriété
Loué à un centre de médecine du travail
Rendement de : **4% AEM**
Sous promesse



SELECTIPIERRE 2 PARIS
Hauts de Seine (92)

Immeuble de bureaux et commerces de 1.725m²
multi-locataires, loué à 100 %
Sous promesse

Interview : La gestion forestière en quatre questions

Benoît RAYER, Responsable de la Gestion Technique des Forêts.



Un groupement forestier est une société civile permettant à des particuliers d'investir dans la forêt. Ce dernier offre ainsi un accès à la classe d'actifs forestière et à des avantages fiscaux extrêmement importants lors de la transmission du patrimoine.

Depuis plus de 30 ans, Benoît Rayer est en charge de la gestion technique des forêts des Groupements Forestiers de FIDUCIAL Gérance.

Nous lui avons posé quelques questions pour mieux comprendre ce que fait le marché des forêts aujourd'hui : revenus, prix d'achat, santé des forêts.



Benoît RAYER,
Responsable de la Gestion Technique des Forêts

Comment se porte la forêt française ?

Benoît Rayer : Sa surface est en constante augmentation depuis 4 décennies et a doublé en deux siècles, elle occupe la surface qui était la sienne à la fin du Moyen Age.

La filière bois fait travailler plus de 400 000 personnes et devient de plus en plus performante.

Au cœur de beaucoup d'attentions, la forêt française est un formidable outil de lutte contre le réchauffement climatique entre autre, mais elle souffre aussi de ce réchauffement. Elle mérite donc ces attentions.

En résumé, nous avons besoin de la forêt et elle a besoin de nous.

Quel est le prix d'une forêt en France aujourd'hui ?

B.R : La valeur d'une forêt dépend de trois facteurs :

La valeur du sol tout d'abord, dont le niveau de prix est en adéquation à celui de la terre agricole. D'ailleurs, la hauteur des arbres adultes dans une forêt donne une bonne indication de la qualité du sol.

Ensuite, la valeur du bois sur pied, qui est en général la plus importante des trois. Elle dépend de la qualité, du volume et des essences principales dans les peuplements existants. Nous prenons également en compte leur valeur d'avenir lorsque les arbres n'ont pas atteint le seuil d'exploitabilité. De plus, le fait de vendre directement nos bois donne une bonne connaissance du marché.

Les accès à la forêt sont également pris en compte et peuvent donner une plus-value importante.

Enfin, vient le capital chasse, qui dépend du cheptel d'animaux, de la proximité d'une région à fort pouvoir d'achat et de la rareté de territoires.

À propos de leurs valeurs, les forêts gérées par FIDUCIAL Gérance sont assurées sur la base de reconstitution du peuplement existant pour les aléas climatiques (tempête et neige) comme pour les incendies.

Le prix moyen d'un hectare de forêt au niveau national est de 4 190 €. Cette moyenne est très largement composée de transactions sur de petites parcelles d'agrément. Or, les forêts que nous recherchons sont des forêts de production d'une surface importante (idéalement supérieure à 50ha), dont le prix moyen, pour cette catégorie de forêt, se situe entre 10 000 et 15 000 €/ha selon le type d'arbre composant la forêt.

Comment achète-t-on une forêt ?

B.R : Il faut d'abord être au contact du marché, pour savoir

qu'une forêt est à la vente. Nous sommes déjà présents dans 16 départements et avons donc un réseau de propriétaires, de partenaires, d'intervenants forestiers qui nous apportent des forêts à vendre.

Le marché des forêts est un marché tendu, il y a plus de demandes que d'offres. Il faut donc être rapide, réactif, inventif, pour tirer notre épingle du jeu face aux autres acheteurs.

Notre objectif, c'est l'achat, mais c'est surtout de mettre en place une gestion directe construite sur le long terme.

L'achat, c'est le premier acte de la gestion d'une forêt, que nous considérons dans la durée. Nous sommes attentifs au potentiel d'une forêt et à sa gestion future.

Par prudence, nous menons systématiquement une contre-expertise par un expert forestier indépendant.

Quels sont les revenus d'une forêt ?

B.R : Les revenus d'une forêt sont de deux natures :

D'une part, il y a les revenus des coupes de bois. L'une de nos particularités d'ailleurs, est de privilégier la vente sur pied. Cela nous permet, à la différence d'autres structures qui vendent les arbres abattus, de limiter les risques : si les arbres sont invendus, ils continuent ainsi de pousser.

Nous vendons aussi bien aux scieurs qu'aux exploitants forestiers. Ces derniers, qui ne possèdent pas leurs propres scieries, achètent sur pied et assurent l'exploitation, pour vendre, dans l'Union européenne ou à défaut à l'international. Faire appel aux exploitants forestiers nous permet d'élargir notre carnet d'adresses et nous ouvre le marché de l'export.

Les revenus de coupes doivent être considérés dans la durée : les coupes de bois sont le résultat de notre méthode de gestion forestière en direct. On garde les forêts, on les entretient, depuis plus de 40 ans, pour arriver à un bon équilibre entre la valeur de la forêt et les produits de coupes de bois.

D'autre part, il y a les revenus de la chasse. Toutes nos forêts sont chassées pour éviter que des animaux en surnombre ne mangent ou n'abîment les jeunes arbres.

Chez FIDUCIAL Gérance, la location des territoires de chasse se fait en direct. Depuis toutes ces années où nous sommes présents sur les sites, nous connaissons les forêts et la quantité de gibier qu'elles abritent. Cette connaissance fine des territoires nous permet bien souvent de valoriser les baux de chasse à des prix supérieurs au marché local.

De plus, nous sommes convaincus que le stockage du carbone par les arbres va devenir un revenu habituel des forêts et nous y travaillons.



Tenues des Assemblées Générales des SCPI

Conformément à l'article 4 de l'ordonnance n° 2020-321 du 25 mars 2020 tel que successivement prorogé et dernièrement par le décret n°2021-255 du 9 mars 2021, les assemblées générales des SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance se dérouleront à distance, en présence du Bureau, aux dates ci-après indiquées et à l'adresse suivante : Immeuble Ellipse, 41 avenue Gambetta, 92400 COURBEVOIE. Les liens de connexion seront mentionnés dans la lettre de convocation de chaque SCPI adressées aux associés.

SCPI	DATES ET HEURES	SCPI	DATES ET HEURES
PRIMO 1	Jeudi 03 juin 2021 à 14H00	LOGIPIERRE 3	Mercredi 23 juin 2021 à 10h30
LOGIPIERRE 1	Mardi 15 juin 2021 à 15h00	SELECTIPIERRE 2	Mercredi 23 juin 2021 à 15h00
PIERRE EXPANSION SANTE	Mercredi 16 juin 2021 à 10h30	FICOMMERCE	Jeudi 24 juin 2021 à 14h30
BUROBOUTIC	Jeudi 17 juin 2021 à 15h00	CAPIFORCE PIERRE	Mercredi 30 juin 2021 à 14h30

Les associés sont invités à consulter régulièrement l'actualité dédiée aux Assemblées Générales SCPI 2021 sur notre site internet www.fiducial-gerance.fr.

Concernant l'Assemblée Générale de FONCIER ÉTUDES, nous vous informons que celle-ci sera organisée de manière à pouvoir, à la même date, approuver les comptes annuels de l'exercice 2020 et clôturer la liquidation de la Société.

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 pour les SCPI,
- avis de crédit des SCPI,
- bordereau fiscal,
- toute la documentation de vos produits, (rapport annuel, bulletins d'information, note d'information, statuts, bulletin de souscription...),

- informations sur les mouvements de votre portefeuille,
- gestion de votre mail et mot de passe.

Nous vous invitons à vous connecter à votre espace personnel si vous ne l'avez pas encore fait :

<https://www.fiducial-gerance.fr> => bouton bleu en haut à droite de votre écran « **Votre Espace** » => bouton : « **je crée mon compte** ».

Pour créer votre compte, vous avez besoin de votre numéro d'associé présent sur vos bordereaux fiscaux ou vos avis de crédit.

N'hésitez pas à nous contacter si besoin par mail pour vous accompagner : gestion.associes.scpi@fiducial.fr

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.



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

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 - Île-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 - Paris La Défense - 41, rue du Capitaine Guynemer - 92925 La Défense Cedex - Siège social : Paris La Défense - 41, rue du Capitaine Guynemer - 92925 La Défense Cedex - Site : www.fiducial-gerance.fr