

Courbevoie, le 29 septembre 2023

## **FIDUCIAL GÉRANCE AJUSTE LA VALEUR DE PARTS DES SCPI SOUS GESTION**

---

- **AJUSTEMENT À LA BAISSSE POUR LES SCPI « COMMERCE » BUROBOUTIC ET FICOMMERCE**
- **MAINTIEN DE LA VALEUR DES SCPI LOGIPIERRE 3 et PIERRE EXPANSION SANTE**
- **CONFIRMATION DE LA HAUSSE DE MARS 2023 POUR SELECTIPIERRE 2.**

### **Le marché immobilier change, pas nos convictions**

Cher Partenaire,

Les marchés immobiliers connaissent depuis quelques mois une crise profonde liée principalement à la reprise de l'inflation, au ralentissement de l'économie et à la remontée rapide des taux d'intérêts avec le taux principal de refinancement de la Banque Centrale Européenne (BCE) qui est passé de -0,50% à 4,50% en moins d'un an. En conséquence, le marché de l'investissement a fortement ralenti et les banques ont concomitamment durci leurs conditions de financement.

À ce contexte financier et économique, s'ajoute pour l'immobilier depuis quelques années la gestion de périodes difficiles accompagnées de changements de paradigme profond.

On peut citer les manifestations récurrentes qui ont fortement impactées les commerces de centre-ville ces dernières années, la gestion d'une crise sanitaire majeure et ses périodes de confinement qui ont touché beaucoup de secteurs, des changements d'usage post-covid avec le fort développement du télétravail notamment en Ile-de-France, des modifications d'achats de la part des consommateurs avec le développement depuis plusieurs années du e-commerce et, enfin, l'accompagnement de la transition énergétique et la nécessité de décarbonner progressivement les actifs immobiliers.

Dans ce contexte, l'AMF a recommandé aux sociétés de gestion de faire preuve de transparence et de revaloriser les actifs immobiliers des SCPI à capital variable en ajustant, le cas échéant, le prix de souscription des SCPI sous gestion. Plusieurs sociétés de gestion de portefeuille ont déjà annoncé depuis cet été la baisse de la valeur de la part de certaines de leurs SCPI.

Ces annonces pourraient s'étendre dans un contexte de marché global mais les classes d'actifs et toutes les SCPI ne sont pas impactées de façon homogène.

En effet, force est de constater que l'immobilier de bureau est plus sensible à la mutation du monde du travail, mais de façon hétérogène en fonction de la qualité des actifs immobiliers et de leur localisation. Les immeubles de bureaux situés dans le quartier des affaires de Paris sont beaucoup plus résilients que ceux situés en première et seconde couronne d'Ile-de-France.

Les actifs immobiliers des commerces de proximité (centre-ville, retails parks,...) ont fortement été impactés ces dernières années mais sont moins touchés aujourd'hui et semblent même être une classe d'actif finalement très résiliente.

Les actifs de santé sont toujours portés par le vieillissement de la population et des besoins importants. Les résidences hôtelières et les résidences gérées semblent aussi moins impactées dans leur valorisation.

## **1/ Pourquoi une actualisation du prix de la part ?**

Le prix de souscription des parts de SCPI est fixé par la société de gestion en fonction de la valeur de reconstitution. Cette dernière correspond à la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI à laquelle s'ajoute l'intégralité des frais annexes si son patrimoine immobilier devait être reconstitué à l'identique. Selon le mécanisme de fixation du prix de souscription de la part d'une SCPI, ce dernier doit être compris dans une fourchette évoluant de plus ou moins 10% de la valeur de reconstitution. Ces valeurs sont généralement revues en fin d'exercice.

Il est de la responsabilité des sociétés de gestion d'être au juste prix par rapport au marché des SCPI.. En vertu de la recommandation de l'AMF, les différentes sociétés de gestion ont fortement été encouragées à actualiser la valeur de leurs actifs en portefeuille au 30 juin 2023.

## **2/ Quels sont les fondamentaux des SCPI gérées et nos convictions de gestion ?**

Les fondamentaux des SCPI restent des indicateurs rassurants à plusieurs niveaux. Il convient de rappeler que l'investissement en SCPI est un placement à envisager sur le long terme, qui passera par plusieurs cycles immobiliers avec des stratégies de gestion adaptées favorisant la distribution des revenus locatifs couplée à une hausse de la valeur des actifs dans le temps.

Les SCPI Ficommerce, Buroboutic et Selectipierre 2 Paris augmentent leurs dividendes au premier semestre 2023 tandis que les SCPI Pierre Expansion Santé et Logipierre 3 restent alignées en termes de distribution sur cette période.

Les valeurs d'expertise au 30 juin 2023 font ressortir des réajustements des valeurs de réalisation selon les SCPI comprises entre -1.6 % et -3.1% à l'exception de Pierre Expansion Santé qui progresse d'environ 1.3%.

A cette date, les taux d'occupation financiers (TOF) des différentes SCPI gérées varient entre 94% et 100% et le taux d'encaissement des loyers oscille entre 97 % et 100 %.

Ces indicateurs démontrent la solidité des SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance et sont encourageants pour les années à venir.

Enfin, les SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance sont très peu endettées et l'utilisation des lignes revolving en place pour anticiper la collecte et les arbitrages d'actifs est progressivement réduite.

### 3/ Quel ajustement de valeur des SCPI sous gestion au 1er octobre 2023 ?

L'ajustement du prix de souscription de la part de chacune des SCPI sous gestion est tempéré en partie par la hausse des loyers via le phénomène d'indexation. En effet, si la hausse de l'inflation se traduit par une hausse des taux et donc une correction de la valeur des actifs, elle permet, grâce à l'indexation des loyers, une bonne protection et une revalorisation dans le temps.

L'essentiel est la qualité des emplacements, leur granularité, la mutualisation des risques, la qualité des locataires, la proximité de la gestion et la cohérence de chaque SCPI.

En conséquence, FIDUCIAL Gérance a, pour sa part, pris la décision d'intégrer dans la valorisation des SCPI sous gestion les évolutions de ces dernières années, les dernières expertises et les projections de marché au 31 décembre 2023, les rendements et les primes de risque attendus, la dynamique ou non de la collecte et ce, afin de donner de la visibilité aux Associés actuels et futurs en terme de valorisation, de pérennité et de rendement.

Deux de nos SCPI subissent des décotes : les SCPI Buroboutic et Ficommerce ; certaines resteront stables à l'instar des SCPI Pierre Expansion Santé et Logipierre 3. Une SCPI a quant à elle revalorisé à la hausse le prix de la part en début d'année : la SCPI Selectipierre 2. Toutes nos SCPI bénéficient désormais d'une marge sur leur valeur de reconstitution.

### Les nouvelles valeurs au 1er octobre 2023

| SCPI                           | BUROBOUTIC      | FICOMMERCE     | SELECTIPIERRE 2 | PIERRE<br>EXPANSION<br>SANTE | LOGIPIERRE 3     |
|--------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|------------------------------|------------------|
| <b>Prix Souscription (1)</b>   | <b>230,00€</b>  | <b>210,00€</b> | <b>773,00€</b>  | <b>267,00€</b>               | <b>1 600,00€</b> |
| <i>Variation au 01/10/2023</i> | <i>-13,86 %</i> | <i>-8,70 %</i> | <i>0,00 %</i>   | <i>0,00 %</i>                | <i>0,00 %</i>    |
| Valeur Reconstitution (2)      | 246,15€         | 227,89€        | 830,03€         | 284,32€                      | 1 658,61€        |
| <i>Décote (1) (2)</i>          | <i>-6,56 %</i>  | <i>-7,85 %</i> | <i>-6,87 %</i>  | <i>-6,09 %</i>               | <i>-3,53 %</i>   |
| <b>Valeur de Réalisation</b>   | <b>206,80€</b>  | <b>190,34€</b> | <b>692,99€</b>  | <b>235,01€</b>               | <b>1 398,43€</b> |
| Prix de Retrait                | 207,00€         | 189,00€        | 695,70€         | 240,30€                      | 1 440,00€        |



A l'aube d'un nouveau cycle immobilier, les convictions de FIDUCIAL Gérance sur le long terme restent les mêmes. Elles se traduisent par une gamme thématique gérée avec une forte proximité dans le cadre d'une politique responsable et volontariste, dans la recherche d'actifs immobiliers de qualité et de taille unitaire en adéquation avec leur marché afin d'assurer pour les Associés des flux de revenus réguliers et indexés sur l'inflation.

FIDUCIAL Gérance reste à votre disposition pour tout complément d'information.

Thierry GAIFFE  
Directeur Général

Guirec PENHOAT  
Président