

T2 - 2019

Période analysée : 2<sup>e</sup> trimestre 2019 - Période de validité du 01.07 au 30.09.2019

## Éditorial

Après une année 2018 en ligne avec la moyenne décennale (2,5 millions de m<sup>2</sup> de bureaux placés en Île-de-France), le 1<sup>er</sup> semestre 2019 enregistre un volume en net repli (19 % par rapport à la période précédente, 10 % par rapport à la moyenne décennale). Le pipeline des transactions en cours est toutefois très encourageant.

En investissement, après le record de l'année dernière, à 31 Md€, le 1<sup>er</sup> semestre affiche une jolie performance, à un peu plus de 12 Md€, permettant d'envisager à nouveau un exercice autour de 30 Md€, voire au-delà. La part des bureaux atteint son plus haut niveau de la décennie (78 %), de même que l'Île-de-France (89 %). Ce phénomène a pour conséquence une poursuite de la baisse des taux de rendement (3 % pour le prime QCA). En régions, la baisse des taux se poursuit également dans les grandes métropoles. Bordeaux devrait rejoindre Lyon dans le club très fermé du prime à moins de 4 %.

En commerces, le 1<sup>er</sup> semestre est en retrait, à 1,4 Md€ placés contre 1,9 Md€ au 1<sup>er</sup> semestre 2019, correspondant à une quote-part de 12 % des investissements. La répartition homogène par tranche de montants laisse toutefois espérer un redressement en fin d'année, comme ce fut le cas en 2018. L'écart de taux s'accroît entre les actifs prime et ceux jugés plus spéculatifs (marchés secondaires, galeries marchandes). Plus que jamais, cette classe d'actifs est réservée aux spécialistes, seuls à même d'apprécier les risques inhérents à l'évolution des enseignes et des canaux de distribution.

Au cours du trimestre, votre SCPI n'a procédé à aucune l'acquisition.

Un actif mature situé à Bar le Duc (55) a été cédé pour un montant total de 115 K€.

Le taux d'occupation Financier (TOF) s'élève à 81,87 %. L'acompte sur dividende du 2<sup>ème</sup> trimestre 2019 s'élève à 2,50 € par part.

Votre BTI et votre avis de crédit sont disponibles dans votre espace associé et sur le site internet : [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr)

Les équipes et la direction de FIDUCIAL Gérance vous souhaitent un bel été.

**La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance**



66, rue de la tombe Issoire à Paris 14<sup>ème</sup>

## Chiffres clés



**42,3 M€**  
capitalisation

selon le prix d'exécution frais  
inclus au 30.04.2019



**295**  
associés

au 30.06.2019



**2,50 €**  
dividende

2<sup>e</sup> acompte trimestriel



**5,02 %**  
taux DVM

au 31.12.2018



**225 €**  
prix d'exécution

frais inclus au 30.04.2019



**245,03 €**  
valeur de réalisation  
par part au 31.12.2018

## Versements programmés : l'épargne immobilière "sur mesure"



FIDUCIAL Gérance vous propose un nouveau service de « versements programmés » pour les SCPI FICOMMERCE et BUROUBOUTIC.

Ainsi, vous pourrez adapter le montant et la fréquence de vos versements (mensuelle ou trimestrielle) en fonction de votre capacité d'investissement, de votre situation personnelle...

Ce nouveau service est sans engagement de durée : les versements programmés peuvent être interrompus sans frais, sur simple demande de votre part.

Si vous êtes intéressés, vous pouvez nous adresser un mail à [gestion.associes.scpi@fiducial.fr](mailto:gestion.associes.scpi@fiducial.fr), ou vous rendre sur le site internet [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr).

## Patrimoine de votre SCPI



Immeubles	28
Surface	13 958 m <sup>2</sup>
Nombre de locataires	46
Loyers quittancés (HT/an)	2,3 M€



## Principales locations ou relocations

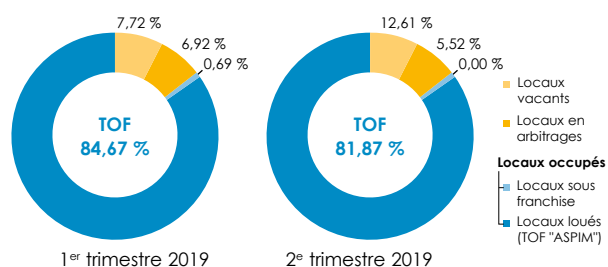
ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	NATURE	DATE D'EFFET
NÉANT			
TOTAL DES LOCATIONS OU RELOCATIONS DU TRIMESTRE EN LOYERS H.T. / AN		NÉANT	

## Principales libérations

ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	NATURE	DATE D'EFFET
NÉANT			
TOTAL DES LIBÉRATIONS DU TRIMESTRE EN LOYERS H.T. / AN		NÉANT	

Au cours du 2<sup>e</sup> trimestre 2019, aucune entrée ou sortie de location n'a été enregistrée sur votre SCPI. Votre société de gestion met tout en oeuvre pour relouer et arbitrer les locaux vacants afin d'augmenter au plus vite le Taux d'Occupation Financier de votre SCPI.

## Taux d'occupation financier trimestriel \*



\* Montant total des loyers facturés rapporté au montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants.

## Investissements / Arbitrages



### Investissement

Aucun nouvel investissement n'a été réalisé au cours du trimestre.

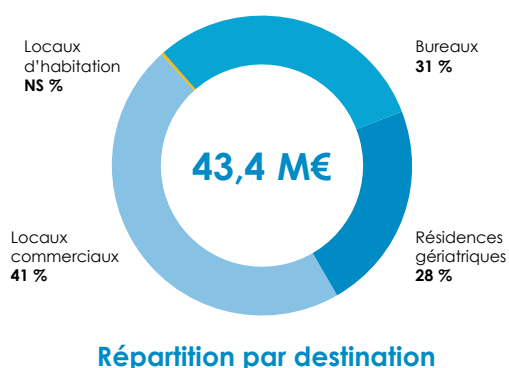
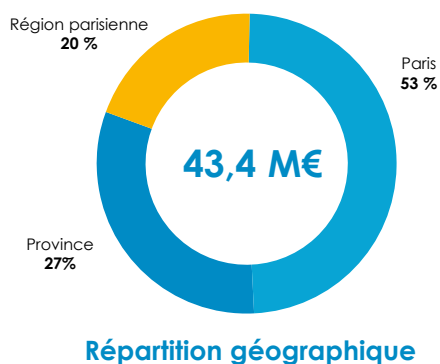
### Arbitrages

Le 17 mai 2019, votre SCPI a vendu les quatre appartements de l'immeuble de Bar le Duc (55) pour un prix net vendeur de 115 K€.

Par ailleurs, votre SCPI est en cours de signature d'une promesse de vente pour l'actif de Montpellier situé au 209, rue des apothicaires.

## Composition du patrimoine

(par référence à la valeur vénale au 31.12.2018)



© Photo : Christophe Audibert

20, rue Longchamp à Paris 16<sup>ème</sup>

# Distribution des Revenus



## Acomptes trimestriels\*

PÉRIODE	DATE DE VERSEMENT	2019*	RAPPEL 2018*
1 <sup>er</sup> trimestre	30 avril 2019	2,50 € /part	-
2 <sup>ème</sup> trimestre	31 juillet 2019	2,50 € /part	5,60 /part
3 <sup>ème</sup> trimestre	31 octobre 2019	-	-
4 <sup>ème</sup> trimestre	31 janvier 2020	-	5,40 € /part
<b>TOTAL REVENUS DISTRIBUÉS</b>		<b>5,00 € /part</b>	<b>11,00 € /part</b>

\* Passage en acomptes trimestriels à compter du 01.01.2019

## Performances

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

### TRI - Taux de rentabilité interne

Au 31.12.2018 (source IEIF)	10 ans
Taux de rendement interne (TRI)	7,57 %

### DVM - Taux de distribution sur valeur de marché

Au 31 décembre	2015	2016	2017	2018
Dividende en €* dont % des revenus non récurrents	11,04 0 %	11,20 0 %	11,00 0 %	11,00 0 %
Prix de part moyen de l'année en €	218,36	219,41	222,73	219,25
DVM**	5,06 %	5,10 %	4,94 %	5,02 %

\* Avant prélèvement

\*\* Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) est la division :  
- du dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées),  
- par le prix de part acquéreur (frais et droits inclus) moyen de l'année n.



© Photo : Christophe Audébert

8, square Newton à Montigny-le-Bretonneux (78)

## Marché des parts

La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts



### Marché secondaire

Compte tenu du projet de passage en capital variable lors de l'Assemblée générale du 18 juin, FIDUCIAL Gérance a décidé de suspendre le marché des parts à compter du 1<sup>er</sup> mai 2019.

DATE DE CONFRONTATION	PARTS ÉCHANGÉES	PRIX D'EXÉCUTION (HORS FRAIS)	PRIX ACQUÉREUR * (FRAIS INCLUS)
30.04.2019	34	204,92 €	225,00 €
31.05.2019	-	-	-
30.06.2019	-	-	-
<b>2<sup>e</sup> trimestre</b>	<b>34</b>	<b>204,92 €</b>	<b>225,00 €</b>

\* Prix d'exécution + droits d'enregistrement de 5 % + commission de cession de 4 % HT (4,80 % TTC au taux en vigueur).

\*\* Prix de part moyen de la période, pondéré par le nombre de parts acquises ou cédées au cours des échanges successifs.

Aucune demande de retrait en attente au 30.06.2019.

### Marché gré à gré

Aucune transaction hors marché au 2<sup>e</sup> trimestre 2019.

## Évolution du capital

Nominal de la part : 160 €

DATE	01.01.2019	31.03.2019	30.06.2019	30.09.2019	31.12.201
Nombre de parts	187 924	187 924	187 924	-	-
Montant du capital nominal	30 067 840 €	30 067 840 €	30 067 840 €	-	-

### CALENDRIER DES PROCHAINES CONFRONTATIONS

**MARCHÉ SUSPENDU  
AU 1<sup>ER</sup> MAI 2019**

La couverture des ordres d'achat se fait de préférence par virement. En cas de couverture par chèque, les donneurs d'ordres d'achat sont informés que leur chèque sera encaissé dès réception pour respecter les modalités de couverture des ordres. La date-limite pour la réception des ordres et des fonds est fixée à deux jours ouvrés (à 16 heures) avant la date de la confrontation.

### POUR TOUT RENSEIGNEMENT OU ACHAT DE PARTS

✓ **Service Commercial** : 01 49 97 56 54  
commercial.fiducial.gerance@fiducial.fr

✓ **Service Associés** : 01 49 97 56 80  
gestion.associes.scpi@fiducial.fr



## Transactions sur le marché secondaire

La situation du registre varie quotidiennement. FIDUCIAL Gérance peut fournir à toute personne qui en fait la demande toute information sur l'état du registre (les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix). Ces informations sont également disponibles sur le site [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr) dans la rubrique "carnet d'ordres" de la SCPI PIERRE EXPANSION, ainsi que le dernier prix d'exécution connu.

### Mode de transmission des ordres d'achat et de vente

Les formulaires de mandat d'achat ou de vente sont disponibles sur simple demande auprès de FIDUCIAL Gérance ou sur le site Internet [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr).

Tout ordre d'achat ou de vente doit être adressé à la Société de Gestion, complété, daté, signé et comporter le nombre de parts à l'achat ou à la vente, ainsi que le prix souhaité. La Société de Gestion n'accepte aucun ordre transmis par téléphone. Les moyens de transmission acceptés par la Société de Gestion sont précisés au dos des formulaires.

Les ordres d'achat sont exprimés en prix maximum frais inclus (nombre de parts x prix unitaire = montant global) + (droits d'enregistrement de 5 % + la commission de la Société de Gestion pour son intervention dans la réalisation de la transaction qui s'élève à 4 % HT, soit 4,80 % TTC par part) et les ordres de vente en prix minimum hors frais. La confrontation se fait sur le prix hors frais.

Les ordres, pour être enregistrés et participer à une confrontation, doivent être signés, réguliers et complets (qualités et droits du ou des signataire(s), mainlevée préalable des parts nanties, photocopie de la carte d'identité ou du passeport, justificatif de domicile, déclaration d'origine des fonds et questionnaire d'entrée en relation investisseur, le cas échéant).

Les ordres de vente, pour être valides, doivent impérativement être accompagnés du document délivré par la Société de Gestion et intitulé "Mandat et attestation à joindre à la déclaration des plus-values immobilières" dûment rempli et signé.

La durée de validité de l'ordre de vente est de 12 mois, prorogable de 12 mois maximum sur demande expresse du donneur d'ordre. La durée de validité de l'ordre d'achat est de 12 mois maximum, toutefois, le donneur d'ordre peut y indiquer une date limite de validité et préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité.

## Informations générales

### Restriction US PERSON

L'entrée en vigueur de la loi Dodd Frank aux Etats-Unis a une incidence sur l'ensemble des sociétés de gestion françaises. Cette loi impose des restrictions et des obligations spécifiques pour la commercialisation de produits de placements financiers à des résidents américains. A ce titre, les parts des SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance ne peuvent désormais plus être souscrites par des « US persons » ou transférées à des « US persons », même par voie de succession.

### Données associées

En cas de modification de vos coordonnées personnelles (changement de RIB, d'adresse, ...) :

- merci d'adresser directement au Service Associés de FIDUCIAL Gérance votre demande signée accompagnée de la photocopie recto/verso de votre carte d'identité ou de votre passeport en cours de validité et du justificatif relatif à ce changement ;

## Fiscalité

### Prélèvement à la source

Les revenus fonciers, que vous encaissez depuis le 1er janvier 2019 sont imposés en temps réel et non plus l'année suivante. Mais contrairement aux salaires ou aux pensions de retraite, ils ne sont pas soumis à une retenue à la source mais à un acompte d'impôt prélevé chaque mois ou chaque trimestre sur votre compte bancaire par l'administration fiscale. Pour en déterminer le montant, celle-ci tiendra compte de vos derniers revenus fonciers déclarés et imposés.

### Prélèvements sociaux sur les produits financiers

L'essentiel des revenus de PIERRE EXPANSION est imposable dans la catégorie des revenus fonciers. Seule une petite partie est imposable dans les revenus des capitaux mobiliers. Ils sont réalisés par la Société grâce au placement de sa trésorerie et sont également imposés au niveau de chaque associé.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, la loi fiscale instaure un prélèvement forfaitaire de 12,8 % correspondant à l'impôt sur le revenu, soit un prélèvement de 30 % en tenant compte des

## Assemblée Générale 2019

L'Assemblée Générale Mixte de votre Société s'est tenue le 18 juin 2019.

Les résolutions du ressort de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle présentées par la Société de Gestion ont été adoptées (à une forte majorité de 99,65 % à 99,92 %).

Le Commissaire aux Comptes titulaire, la société CABINET ESCOFFIER, a été renouvelé pour une nouvelle période de six (6) exercices. Sur le fondement de l'alinéa 2 du I de l'article L. 823-1 du Code de commerce, le Commissaire aux Comptes suppléant n'a pas été renouvelé.

Le Conseil de Surveillance a été partiellement renouvelé au cours de cette Assemblée. Sur douze (12) associés se présentant à la fonction de membre du Conseil de Surveillance,

- 1- vous avez reconduit pour trois (3) années les mandats des membres suivants sortants ayant fait acte de candidature, savoir :
- Monsieur Jean-Paul COLTAT;
  - Monsieur Jacques TCHENG;
  - Monsieur Dominique GUILLET;
  - AAAZ, représentée par Monsieur Serge BLANC;
  - SOCIETE EUROPEENNE D'INVESTISSEMENTS - Sigle : EURINVEST, représentée par Monsieur Gérard ADDA;

### Couverture des ordres d'achat

La couverture des ordres d'achat se fait de préférence par virement sur le compte de PIERRE EXPANSION (BRED, IBAN: FR76 1010 7001 1800 7535 8554 780, BIC: BREDFRPPXXX). Si les donneurs d'ordre optent pour une couverture par chèque, l'ordre d'achat devra être accompagné du règlement libellé à l'ordre de la SCPI PIERRE EXPANSION.

Si les donneurs d'ordre optent pour une couverture par chèque, l'ordre d'achat devra être accompagné du règlement libellé à l'ordre de la SCPI PIERRE EXPANSION.

### Règlement des ordres de vente exécutés

Le règlement de la vente de parts sera effectué dans un délai maximum de 15 jours ouvrés suivant la clôture de la confrontation mensuelle. Pour un règlement plus rapide et plus sécurisé, un RIB devra être joint à l'ordre de vente.

### Jouissance des parts

Les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acompte et à l'exercice de tout autre droit à partir du dernier jour du trimestre précédant la date à laquelle la cession est intervenue. L'acheteur a droit aux revenus à compter du premier jour du trimestre au cours duquel la cession est intervenue.

### Commission de cession de parts perçue par la Société de Gestion

- Commission en cas de cession intervenant sur le marché secondaire :  
Prévoir à la charge de l'acquéreur, en sus des droits d'enregistrement, une commission de cession de 4 % HT, soit 4,80 % TTC calculée sur le prix d'exécution de la part
- Commission en cas de cession à titre gratuit (donation ou succession):  
Prévoir à la charge du donateur ou de la succession des frais de dossier de 92,40 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées,
- Commission de cession résultant d'une cession de gré à gré :  
Prévoir à la charge de l'acquéreur, en sus des droits d'enregistrement, des frais de dossier de 92,40 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées.

- Pour les changements d'adresse : un justificatif de domicile datant de moins de 3 mois (facture d'eau, d'électricité, de gaz, de fournisseur d'accès Internet ou de téléphonique fixe).
- Pour les modifications de domiciliation bancaire : un RIB informatisé avec IBAN et code BIC.
- vous pouvez également adresser votre demande via votre espace dédié du site Internet de la Société de Gestion : [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr) (Rubrique « Mon compte » / « Signaler un changement »).

**Toute demande de modification doit parvenir à la Société de Gestion avant la fin de chaque trimestre civil afin d'être pris en compte lors de la prochaine distribution.**

17,2 % des prélèvements sociaux. Ce prélèvement forfaitaire n'exclut pas la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus.

Toutefois, les contribuables y ayant intérêt peuvent opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu. L'option, expresse et irrévocable, est globale et porte sur l'ensemble des revenus, gains nets, profits et créances entrant dans le champ d'application du prélèvement forfaitaire unique.

Les contribuables peuvent aussi demander à être dispensés du prélèvement forfaitaire non libératoire dès lors que le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur à 25.000 € pour une personne seule et 50.000 € pour un couple marié ou pacsé. Ils doivent, pour ce faire, adresser à la Société de Gestion, avant le 30 novembre de l'année qui précède la perception de ces revenus, une attestation sur l'honneur selon leur situation familiale.

2- Et élu trois (3) associés faisant acte de candidature, savoir :

- Monsieur Henri-Jacques NOUGEIN;
- Monsieur Christian DESMAREST;
- Monsieur Xavier FAIRBANK.

Les résolutions du ressort de l'Assemblée Générale Extraordinaire présentées par la Société de Gestion ont été adoptées (à une forte majorité de 98,97 % à 99,82%). Ces résolutions portaient sur :

- la réouverture du capital,
- l'adoption de la clause de variabilité du capital - Fixation du taux de la commission de souscription,
- la fixation des limites minimum et maximum du capital social,
- la mise en place d'un fonds de remboursement,
- l'extension des règles d'utilisation de la prime d'émission ou de fusion
- l'adoption des statuts actualisés,
- l'actualisation de la politique d'investissement,

La Société de Gestion remercie, d'une part, les associés qui lui ont renouvelé leur confiance en approuvant les résolutions présentées et, d'autre part, Messieurs Michel LAFARGUE, Yves PERNOT et Jean-Marie PICHARD dont les mandats n'ont pas été renouvelés pour la contribution apportée et le travail effectué au sein du Conseil de Surveillance.

### SCPI PIERRE EXPANSION

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe - 342 833 472 RCS NANTERRE  
Visa de l'Autorité des marchés financiers n° 10-09 du 25 juin 2010

Société de Gestion de portefeuille de FIA - 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