

S1 - 2020

Période analysée : 1<sup>er</sup> semestre 2020 - Période de validité du 01.07 au 31.12.2020

## Éditorial

Le contexte macroéconomique inédit des derniers mois a porté un coup d'arrêt brutal sur l'ensemble du secteur immobilier. Le 1<sup>er</sup> trimestre ayant néanmoins été très actif, le marché limite son repli à 21 % au 1<sup>er</sup> semestre 2020 en affichant un volume de transactions global de près de 12 Mds€. Il convient de noter que les dispositifs de soutien exceptionnels mis en place en France et au niveau européen ont permis de limiter les impacts sur l'économie.

Malgré l'abondance de liquidités de la part des acteurs, les investisseurs font preuve d'une extrême sélectivité et privilégient aujourd'hui les actifs de bureaux présentant des revenus sécurisés. Un regard tout particulier est notamment porté sur la qualité intrinsèque des immeubles et leurs résiliences. Les taux de rendement des actifs de qualité (prime) de bureaux se maintiennent ainsi aux alentours de 3,00 % à Paris; 3,25 % pour le croissant ouest; 3,80 % pour la première couronne; 4,15 % à Lille; 4,50 % à Toulouse et Marseille et 4,75 % à Nice/Sophia Antipolis.

Concernant les commerces, on constate une légère hausse des taux dans son ensemble; les taux de rendement prime s'établissant à 3,00 % pour les pieds d'immeubles parisiens et 5,00 % pour les retails parks. Un réajustement des valeurs semble aujourd'hui inévitable, mais les actifs bien placés présentant des formats de magasins adaptés aux consommateurs permettront de rebondir face à cette crise sans précédent.

Le taux d'occupation financier (TOF) semestriel de PIERRE EXPANSION est en hausse sensible avec une resorption de 4 points de vacance. Il s'établit à 87,62 % à fin juin 2020.

Votre SCPI résiste bien à l'impact COVID-19 et distribue 100 % des acomptes du 1<sup>er</sup> semestre 2019. L'acompte sur dividende du 2<sup>ème</sup> trimestre s'élève à 2,50 € par part, soit un total de 5 € par part au titre du 1<sup>er</sup> semestre 2020.

En termes d'investissement, votre SCPI a préféré ajourner 2 acquisitions potentielles.

Dans le cadre de sa stratégie d'arbitrage, votre SCPI a cédé 1 actif mature pour un montant de 1,15 M€ pour une valeur d'expertise de 0,89 M€.

Les équipes et la direction de Fiducial Gérance vous souhaitent un excellent été ■

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance



26, allée de Mycène à Montpellier (34)

## Chiffres clés



**52,5 M€**  
capitalisation

selon le prix de souscription  
au 30.06.2020



**349**  
associés  
au 30.06.2020



**2,50 €**  
dividende

2<sup>ème</sup> acompte trimestriel



**5,00 %**  
taux DVM  
au 31.12.2019



**261 €**  
prix de souscription  
depuis le 06.01.2020



**241,12 €**  
valeur de réalisation  
par part au 31.12.2019

## L'épargne programmée de vos SCPI

**Nouveau :** Les SCPI SELECTPIERRE 2 et PIERRE EXPANSION sont désormais éligibles à l'épargne programmée, comme FICOMMERCE et BUROBOUTIC.

FIDUCIAL Gérance vous propose le versement programmé de parts des SCPI en investissant via des versements mensuels, trimestriels, semestriels ou annuels.

À votre demande, tel un système d'abonnement, vous êtes prélevé de la somme fixée par contrat pour l'investir en parts de SCPI. Le versement peut être modifié ou interrompu sur simple demande et sans frais.

Ces investissements ainsi fractionnés vous permettent de créer une épargne immobilière progressive, à votre rythme, et suivant votre budget.

N'hésitez pas à nous contacter pour plus d'information.

## Patrimoine de votre SCPI



Immeubles	27
Surface	12 853 m <sup>2</sup>
Nombre de locataires	48
Loyers quittancés (HT/an)	2,3 M€

# Situation locative du semestre



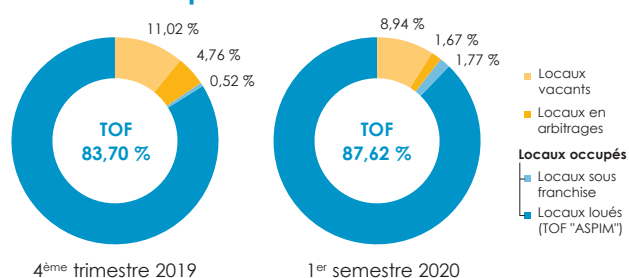
## Principales locations ou relocations

ADRESSE	SURFACE EN M²	NATURE	DATE D'EFFET
1/3 avenue de la Voulzie - 77160 PROVINS	590	Commerce	01/03/2020
26/68 Allée de Mycènes - 34000 MONTPELLIER	389	Bureaux	04/05/2020
26/68 Allée de Mycènes - 34000 MONTPELLIER	376	Bureaux	06/05/2020
20 rue de Longchamp - 75016 PARIS	67	Commerce	15/06/2020
TOTAL DES LOCATIONS OU RELOCATIONS DU SEMESTRE EN LOYERS H.T. / AN		167 223 €	

## Principales libérations

ADRESSE	SURFACE EN M²	NATURE	DATE D'EFFET
20, rue de Longchamp - 75016 PARIS	67	Commerce	31/03/2020
30, avenue Mozart - 75016 PARIS	73	Commerce	23/04/2020
38, allée de Mycenes - 34000 MONTPELLIER	376	Bureau	05/05/2020
88, rue du Point du Jour - 92100 BOULOGNE	147	Bureau	29/06/2020
TOTAL DES LIBÉRATIONS DU SEMESTRE EN LOYERS H.T. / AN		88 119 €	

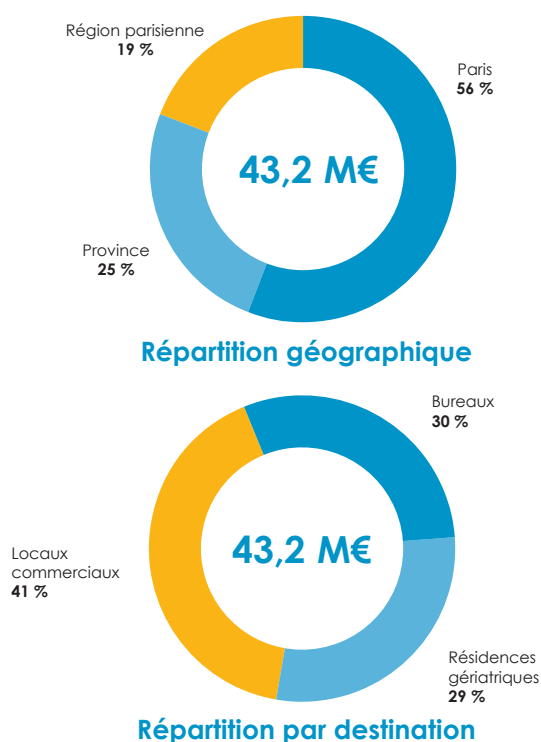
## Taux d'occupation financier \*



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

## Composition du patrimoine

(par référence à la valeur vénale au 31.12.2019)



## Investissements / Arbitrages



### Investissement

Les deux acquisitions en cours ont été ajournées dans l'attente de nouvelles informations concernant les locataires. La première portait sur une boutique située dans le centre de Toulouse, à proximité immédiate de la Place du Capitole. La seconde portait sur un restaurant situé dans la zone commerciale de Bonneuil-sur-Marne (94), loué dans le cadre d'un bail de 10 ans fermes était également à l'étude. Ces deux investissements seront réétudiés si les conditions de marché le permettent.

### Arbitrages

Au cours du premier semestre, votre SCPI a signé la cession d'un immeuble de bureaux situé à Montpellier (34), pour un prix net vendeur de 1,15 M€, supérieur de 29 % à la dernière valeur d'expertise.



© Photo : Christophe Audibert

15, rue Boissière à Paris

# Distribution des Revenus



## Acomptes trimestriels

PÉRIODE	DATE DE VERSEMENT	2020	RAPPEL 2019
1 <sup>er</sup> trimestre	30 avril 2020	2,50 € / part	2,50 € /part
2 <sup>ème</sup> trimestre	31 juillet 2020	2,50 € / part	2,50 € /part
3 <sup>ème</sup> trimestre	30 octobre 2020	-	2,50 € /part
4 <sup>ème</sup> trimestre	29 janvier 2021	-	3,50 € /part*
TOTAL REVENUS DISTRIBUÉS		5,00 € /part	11,00 € /part

\* dont produits financiers de 0.03 € / part

## Performances

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

### TRI - Taux de rentabilité interne

Au 31.12.2019 (source IEIF)	10 ans
Taux de rendement interne (TRI)	9,39 %

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

AU 31.12	2016	2017	2018	2019
Dividende en €* dont % des revenus non récurrents	11,20 0 %	11,00 0 %	11,00 0 %	11,00 0 %
Prix de part moyen de l'année en €	219,41	222,73	219,25	220,13
DVM**	5,10 %	4,94 %	5,02 %	5,00 %

\* 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 Audibert

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

## Marché des parts

La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts



### Marché primaire

Le marché des parts a repris le 6 janvier 2020 selon les modalités du marché primaire (souscription/retraits).

#### Souscriptions / retraits - en nombre de parts

	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	SOLDE *
1 <sup>er</sup> semestre	89 529	76 465	13 064
2 <sup>ème</sup> semestre	-	-	-
Total	89 529	76 465	13 064

\* vient en augmentation du capital social

Aucune demande de retrait en attente au 30.06.2020

### Marché gré à gré

Transaction hors marché au 1<sup>er</sup> semestre 2020 : 45 parts.

## Évolution du capital

Nominal de la part : 160 €

DATE	30.06.2019	31.12.2019	30.06.2020
Nombre de parts	187 924	187 924	200 988
Montant du capital nominal	30 067 840 €	30 067 840 €	32 158 080 €

### Conditions de souscription depuis le 06/01/2020

**Libération** : totalité du prix à la souscription

**Jouissance des parts** : Premier jour du quatrième mois qui suit la souscription et son règlement

**Minimum de souscription** : 5 parts pour les nouveaux associés

NOMINAL	160 €
Prime d'émission dont 26,10 € de commission de souscription	101 €
Somme payée par le souscripteur	261 €

### Conditions de retrait depuis le 06/01/2020

**Prix de retrait** : 234,90 €

#### 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



# Informations

## Conditions de souscription depuis le 6 janvier 2020

Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance du dernier rapport annuel, du dernier bulletin d'information, des statuts, de la note d'information, de son actualisation le cas échéant, et notamment des frais et des risques afférents à un placement en parts de SCPI. Tous ces documents sont disponibles sur le site [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr) ou sur simple demande à : FIDUCIAL Gérance - Service Commercial - 01.49.97.56.54 - [commercial.fiducial.gerance@fiducial.fr](mailto:commercial.fiducial.gerance@fiducial.fr)

### 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. À ce titre, les parts de 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.

## Conditions de retrait depuis le 6 janvier 2020

L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts dispose de différents moyens :

1. la demande du remboursement de ses parts, à savoir la demande de retrait effectuée auprès de la Société de Gestion ;
2. la cession de ses parts sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la SCPI, en cas de suspension de la variabilité du capital ;
3. la vente directe de ses parts à d'autres associés ou à des tiers sans intervention de la Société de Gestion (cession de gré à gré).

La Société de Gestion ne pouvant faire fonctionner de manière concomitante les marchés primaire et secondaire, en aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent à la fois faire l'objet d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

### Conditions de validité du retrait

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion **par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moyen du formulaire prévu à cet effet**, accompagnées d'une photocopie de la carte nationale d'identité, d'un RIB pour le remboursement et du formulaire "Mandat et attestation à joindre à la déclaration des plus-values immobilières", le cas échéant. Le formulaire de demande de retrait est disponible sur simple demande à : FIDUCIAL Gérance - Service Associés - 01.49.97.56.80 - [gestion.associes.scpi@fiducial.fr](mailto:gestion.associes.scpi@fiducial.fr) ou sur le site Internet [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr).

## Conditions de cession de parts

### Cession de gré à gré

Tout associé a la possibilité de céder directement ses parts à un tiers. Cette cession, sans l'intervention de la Société de Gestion, s'effectue sur la base d'un prix librement débattu entre les parties. Dans ce cas, il convient de prévoir à la charge de l'acquéreur :

- les droits d'enregistrement de 5 %,
- un droit fixe de 120 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées, perçu par la Société de Gestion pour les frais de dossier.

## Données Associés

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 :
  - 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) ;

## Fiscalité

### Prélèvement à la source

Les revenus fonciers, que vous encaissez depuis le 1<sup>er</sup> 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.

## Assemblée Générale 2020

L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de votre Société s'est tenue le 17 juin 2020 à huis clos pour motif sanitaire et ce, sur le fondement de l'article 4 de l'ordonnance n°2020-321 du 25 mars 2020.

L'ensemble des résolutions présentées par la Société de Gestion a été adopté (à une forte majorité de 99,80 % à 100,00 %).

Dans le cadre de l'arrivée à échéance de deux (2) mandats de membre du Conseil de Surveillance, sur quatre (4) associés se présentant à la fonction de membre du

### Conditions de validité d'une souscription

La souscription est réalisée lors de la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription dûment complété et signé accompagné des justificatifs demandés et la mise à disposition sur le compte de la SCPI des fonds correspondant au montant de la souscription. Tout bulletin de souscription incomplet sera rejeté.

### Libération

Le prix des parts doit être intégralement libéré lors de la souscription.

### Jouissance des parts

Les parts souscrites entreront en jouissance, en ce compris les droits financiers attachés aux parts, **le premier jour du quatrième mois suivant la souscription et son règlement.**

### Minimum de souscription

Le nombre minimum de parts à souscrire pour les nouveaux associés est de **cinq (5) parts**.

Les demandes de retrait ne peuvent pas être transmises par fax ou par mail. Elles sont, dès réception, horodatées, inscrites sur le registre des parts et satisfaites - dans la limite où il existe des souscriptions pouvant compenser les retraits - par ordre chronologique de la date de premier horodatage correspondant à la date de réception de la demande de retrait.

Pour être valablement inscrites sur le registre, les demandes de retrait doivent être formulées au prix de retrait en vigueur et doivent notamment comporter toutes les caractéristiques suivantes :

- l'identité et la signature du donneur d'ordre ;
- le nombre de parts concernées.

Il est précisé en outre que, sauf avis contraire de l'associé, les demandes de retrait pourront être exécutées partiellement.

### Jouissance des parts

Les parts faisant l'objet d'un retrait cesseront de porter jouissance, en ce qui concerne les revenus qui y sont attachés, à compter du premier jour du mois suivant l'inscription du retrait sur le registre.

### Délai de remboursement des retraits de parts

Le règlement du retrait intervient dans un délai maximum d'un mois à compter de la réalisation du retrait. **Pour un règlement plus rapide et plus sécurisé, un RIB devra être joint à la demande de retrait.**

### Cession résultant d'une cession à titre gratuit

En cas de cession résultant d'une cession à titre gratuit (donation ou succession), il convient de prévoir à la charge du donateur ou de la succession un droit fixe de 240 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées, perçu par la Société de Gestion pour les frais de dossier.

- 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 prise en compte lors de la prochaine distribution.**

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 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.

Conseil de Surveillance, vous avez reconduit pour trois (3) années le mandat de membre sortant de Madame Dominique DUDAN épouse DELOCHE DE NOYELLE et élu la société dénommée SOCIÉTÉ D'ASSURANCES FAMILIALES DES SALARIÉS ET ARTISANS VIE - Sigle SAF BTP VIE, prise en la personne de Monsieur Claude GALPIN.

La Société de Gestion remercie les associés qui lui ont renouvelé leur confiance en approuvant les résolutions présentées.

### SCPI PIERRE EXPANSION

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable - 342 833 472 RCS NANTERRE

Capital plafond statutaire fixé à : 100 000 000 €

Visa de l'Autorité des marchés financiers n° SCPI 19-29 du 22 novembre 2019

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