

S2 - 2020

Période analysée : 2^{ème} semestre 2020 - Période de validité du 01.01.2021 au 30.06.2021

Éditorial

La pandémie mondiale du Coronavirus a marqué profondément l'année 2020. Avec une chute de 8,3 % de son PIB en 2020 liée aux 2 confinements et à un couvre-feu, la France a connu et connaît encore un contexte macroéconomique inédit.

Dans un tel contexte, les Etats affichent une volonté renforcée de prioriser la santé, via des investissements à la fois publics et privés dans ce secteur en croissance constante.

L'immobilier de santé a démontré sa résilience aux chocs de marché en étant peu exposé aux crises économiques. Par ailleurs, la courbe démographique constitue aujourd'hui un facteur de soutien indéniable pour ce secteur et représente le vecteur de croissance de demain.

L'immobilier de santé procure un loyer récurrent à ses investisseurs pour une prise de risque contenue: les taux d'effort des exploitants de santé figurent parmi les plus faibles du marché.

Enfin, il convient de noter que la France constitue l'un des premiers marchés consommateurs de prestations de santé en Europe à hauteur de +11 % du PIB. Fiducial Gérance a la conviction que cette thématique santé est à privilégier demain en termes d'impact responsable et de politique ESG.

Dans ce contexte, le marché des SCPI a prouvé toute sa résilience.

L'assemblée générale extraordinaire du 17 décembre a approuvée la nouvelle stratégie d'investissement de votre SCPI, basée sur la Santé, la Vie et le Bien être en général.

Votre SCPI PIERRE EXPANSION SANTE a bien résisté à l'impact du Covid-19 avec une distribution en hausse à 11,25 €/part au titre de 2020, contre 11 €/part en 2019.

Le taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) s'élève à 4,31 %.

Le taux d'occupation financier (TOF) semestriel s'élève à 86 % à fin 2020.

En termes d'investissement, un actif pour un montant de 5,4 M€ procurant un rendement de 5,37 % AEM est actuellement sous promesse.

Les équipes et la direction de Fiducial Gérance vous souhaitent une excellente année 2021. ■

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance



20, rue de Longchamp à Paris (16^{ème})

Chiffres clés



55,8 M€
capitalisation

selon le prix de souscription
au 31.12.2020



417
associés

au 31.12.2020



3,75 €
dividende

4^{ème} acompte trimestriel



4,31 %
TDVM

au 31.12.2020



261 €
prix de souscription

depuis le 06.01.2020



241,12 €
valeur de réalisation
par part au 31.12.2019

Reprise en gestion de la SCPI CAPIFORCE PIERRE

Depuis le 1^{er} janvier 2021, FIDUCIAL Gérance devient le gestionnaire de la SCPI CAPIFORCE Pierre, SCPI diversifiée à capital fixe.

Composée de 68 immeubles pour une surface d'environ 25 000 m², la valeur du patrimoine détenu s'élève à environ 70 M€ droits inclus.

La SCPI CAPIFORCE Pierre investit majoritairement dans des actifs immobiliers situés à Paris, mais également en province et en région parisienne. Le portefeuille se compose d'un patrimoine immobilier commercial diversifié en commerces, locaux d'activité et bureaux. Un portefeuille de messagerie a également été acheté durant l'année 2020 en vue de diversifier le patrimoine.

Au 31 décembre 2019, le taux de rendement interne (TRI) affichait une performance de 7,03 % sur 10 ans et de 10,83 % sur 15 ans.

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

Patrimoine de votre SCPI

Immeubles	27
Surface	12 853 m ²
Nombre de locataires	46
Loyers quittancés (HT/an)	2,3 M€



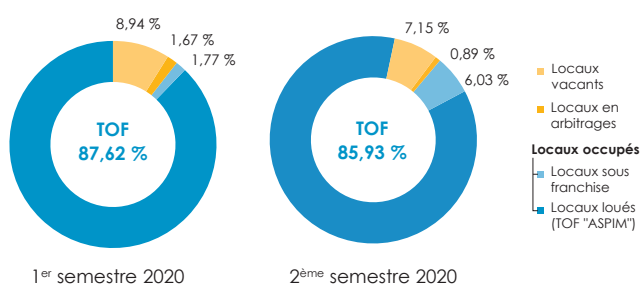
Principales locations ou relocations

ADRESSE	SURFACE EN M ²	NATURE	DATE D'EFFET
30 Avenue Mozart - 75016 PARIS	73	Commerce	01/10/2020
1/6 Résidence du Parc - 78430 LOUVECIENNES	232	Commerce	01/10/2020
TOTAL DES LOCATIONS OU RELOCATIONS DU SEMESTRE EN LOYERS H.T. / AN		43 000 €	

Principales libérations

ADRESSE	SURFACE EN M ²	NATURE	DATE D'EFFET
26/68 allée de Mycènes - MONTPELLIER	234	Bureau	30/11/2020
8 Square Newton - 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX (QP 50%)	221	Bureau	31/08/2020
26/68 allée de Mycènes - 34000 MONTPELLIER	53	Bureau	30/06/2020
TOTAL DES LIBÉRATIONS DU SEMESTRE EN LOYERS H.T. / AN		74 297 €	

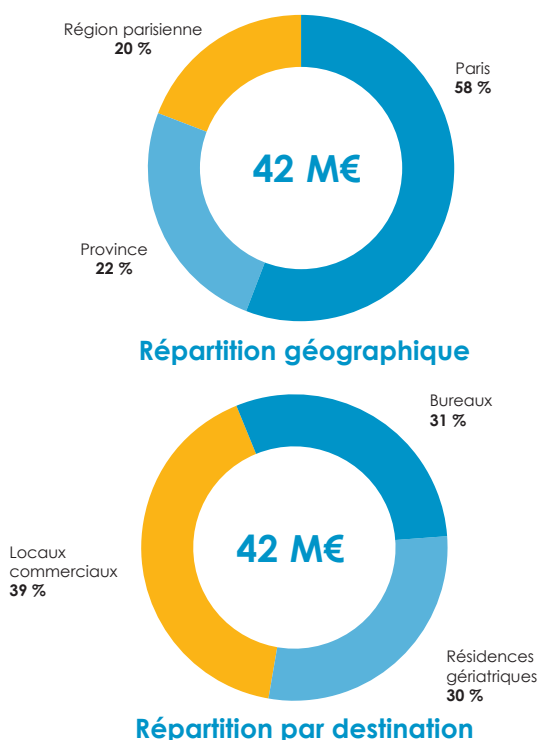
Taux d'occupation financier *



* 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 31.12.2020)



Investissements / Arbitrages



Investissement

Compte tenu de la crise sanitaire, votre SCPI a préféré ne pas donner suite aux acquisitions envisagées à Toulouse (31) et Bonneuil-sur-Marne (94). Elle a en revanche identifié de nouvelles opportunités correspondant à sa cible désormais privilégiée, les actifs liés à la santé et au bien-être. L'un de ces dossiers a d'ores et déjà donné lieu à la signature d'une promesse de vente, postérieurement à la clôture, pour un montant de 5,8 M€ offrant un rendement de 5,37 % AEM.

Arbitrages

Depuis la cession des deux immeubles de bureaux Pise et Sienne à Montpellier (34) au premier semestre, votre SCPI n'a pas arbitré de nouvel actif.



15, rue Boissière à Paris (16^{ème})

© Photo : Christophe Audébert

Distribution des Revenus



Acomptes trimestriels

PÉRIODE	DATE DE VERSEMENT	2020	RAPPEL 2019
1 ^{er} trimestre	30 avril 2020	2,50 € / part	2,50 € /part
2 ^{ème} trimestre	31 juillet 2020	2,50 € / part	2,50 € /part
3 ^{ème} trimestre	30 octobre 2020	2,50 € / part	2,50 € /part
4 ^{ème} trimestre	29 janvier 2021	3,75 € / part	3,50 € /part*
TOTAL REVENUS DISTRIBUÉS		11,25 € /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 %

TDVM - Taux de distribution sur valeur de marché

AU 31.12	2017	2018	2019	2020
Dividende en €* dont % des revenus non récurrents	11,00 0 %	11,00 0 %	11,00 0 %	11,25 0 %
Prix de part moyen de l'année en €	222,73	219,25	220,13	261,00
TDVM**	4,94 %	5,02 %	5,00 %	4,31 %

* 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

68, boulevard Saint-Marcel à Paris (5^{ème})

Marché des parts

La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts



Marché primaire

Conformément à la dernière Assemblée Générale Extraordinaire du 17 décembre 2020, ayant approuvé la nouvelle stratégie d'investissement de votre SCPI ; le marché des parts a été temporairement suspendu, dans l'attente de l'agrément définitif délivré par l'Autorité des Marchés Financiers.

Souscriptions / retraits - en nombre de parts

	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	SOLDE *
1 ^{er} semestre	89 529	76 465	13 064
2 ^{ème} semestre	13 147	213	12 934
Total	102 676	76 678	25 998

* vient en augmentation du capital social

Aucune demande de retrait en attente au 31.12.2020

Marché gré à gré

Aucune transaction hors marché au 2^{ème} semestre 2020.

Évolution du capital

Nominal de la part : 160 €

DATE	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2020
Nombre de parts	187 924	200 988	213 922
Montant du capital nominal	30 067 840 €	32 158 080 €	34 227 520 €

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 ou sur simple demande à : FIDUCIAL Gérance - Service Commercial - 01.49.97.56.54 - 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 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.

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 ou sur le site Internet 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^{er} 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 SANTÉ 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 2021 - Absence de mandat à échéance

Le Conseil de Surveillance de votre SCPI se compose de dix (10) membres nommés par l'Assemblée Générale pour trois (3) ans.

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 (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^{er} 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.